



**PUTUSAN**

**Nomor : 3159 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ABDUL WAHID LATUCONSINA**, bertempat tinggal  
di RT.01/RW.17, Desa Batu Merah IAIN, Kecamatan  
Sirimau, Kota Ambon ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

**m e l a w a n :**

1. **Ny. WIHELMINA SAPTENO**,
2. **JHONY D. A. SAPTENO**,
3. **AUDREY E. SAPTENO**,
4. **RAYMOND M. SAPTENO**,
5. **EDWIN E. SAPTENO**,
6. **MAUREEN M. SAPTENO**,
7. **ALEXANDER B. SAPTENO**, kesemuanya  
bertempat tinggal di Belakang Soya, RT.001/  
RW.04, Kelurahan Karang Panjang, Kecamatan  
Sirimau, Kota Ambon ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para  
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa  
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah  
menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para  
Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Ambon pada  
pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat adalah pemilik areal Dusun Werima atau  
persil tanah Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993, yang terletak di  
Desa Soya, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

bahwa Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 atas nama  
Dominggus Benjamin Sapteno, persil tanah seluas 68.955 M<sup>2</sup>, dengan  
batas-batas sebagaimana disebut pada sertifikat dimaksud, sesuai

Hal.1 dari 14 hal. Put. No.3159 K/Pdt/2010



Akte Notaris No.09 Tahun 2004 sudah seharusnya diterima dan menjadi hak Penggugat, namun pada saat ini sertifikat dimaksud masih berada ditangan/ditahan oleh para Tergugat dan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 kepada penggugat, oleh sebab itu Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 dengan batas-batas dalam perkara ini Penggugat sebut sebagai objek sengketa ;

bahwa persil tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara jual beli dengan Dominggus Benjamin Sapteno (suami/ayah para Tergugat) yang telah meninggal dunia, dan para Tergugat adalah ahli waris dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno ;

bahwa persil tanah Dusun Werima atau persil tanah Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 secara de facto dikuasai Penggugat, namun bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 yang merupakan hak bukti atas tanah dimaksud masih ada pada tangan para Tergugat ;

bahwa berbagai upaya telah Penggugat lakukan mendapatkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 atas nama Dominggus Benjamin Sapteno yang telah menjadi hak Penggugat berdasarkan Akte Notaris No.09 Tahun 2004 yaitu Akte Ikatan Jual Beli antara Penggugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dan almarhum Dominggus Benjamin Sapteno sebagai Pihak Pertama (Penjual) tidak pernah berhasil, sebab para Tergugat dalam perkara ini dengan berbagai cara dan alasannya tidak mau menyerahkannya ;

bahwa Akte Notaris No.09 Tahun 2004 tersebut ditegaskan apabila Pihak Kedua (Calon Pembeli) sudah dapat melunasi pembayaran sebagaimana apa yang sudah diperjanjikan, maka Pihak Pertama (Dominggus Benjamin Sapteno) harus menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 kepada Pihak Kedua (Penggugat) dan atau Pihak Pertama (Dominggus Benjamin Sapteno), sesuai Akte Notaris No.09 Tahun 2004 secara yuridis telah menyerahkan kepada Pihak Kedua (Penggugat) atau orang lain untuk dapat menandatangani Akte Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 tersebut ;

bahwa sejak ditandatangani Akte Notaris No.09 Tahun 2004, Pihak Kedua (Penggugat) telah menyerahkan kepada Pihak Pertama



(Dominggus Benjamin Sapteno) uang sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang merupakan panjar pertama dan sisa pembayarannya sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayar dalam 4 (empat) kali atau 4 tahapan sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 Akte Notaris No.09 Tahun 2004 tersebut ;

bahwa sebelum jatuh tempo pembayaran tahap I sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 Akte Notaris No.09 Tahun 2004 tersebut antara Pihak Kedua (Penggugat) dengan Pihak Pertama (Dominggus Benjamin Sapteno) telah sepakat pula mengenai tahap-tahapan yang diperjanjikan yang harus dibayar secara langsung sekaligus oleh Pihak Kedua (Penggugat) ;

bahwa tanah seluas 2 Ha. sesuai Akte Notaris No.09 Tahun 2004 yang dibeli oleh Pemda Provinsi Maluku adalah usaha dan kerja keras Penggugat ;

bahwa setelah ada kesepakatan Penggugat dengan Dominggus Benjamin Sapteno (almarhum) yang adalah suami dan ayah dari para Tergugat, maka pada tanggal 15 Juni 2004, Penggugat telah mengajukan permintaan ganti rugi atas nama Penggugat kepada Pemda Provinsi Maluku untuk dapat membayar ganti rugi atas tanah yang dibangun/ditempati 105 unit rumah pengungsi Rutong dan Kaehena ;

bahwa setelah terjadi negosiasi antara Penggugat dan Pemda Provinsi Maluku, maka disetujui nilai per harga tanah sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) per meter dengan syarat letak tanah harus jelas dan nantinya dikeluarkan dari sertifikat induk setelah terjadi jual beli ;

bahwa kemudian berdasarkan Akte Notaris No.09 Tahun 2004 tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon untuk persil yang dibangun 105 unit rumah pengungsi diukur dan diterbitkan sertifikat tersendiri, maka pada tanggal 27 Juni 2006 barulah Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon mengeluarkan Surat Ukur No.20 Tahun 2006 atas nama Penggugat, yang mana atas Surat Ukur tersebut terdapat 105 unit rumah pengungsi Rutong dan Kaehena ;



bahwa adapun proses penerbitan Surat Ukur No.20 Tahun 2006 adalah cukup lama, hal ini disebabkan karena dasar pengukurannya didasarkan atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993, ternyata setelah dilakukan pengembalian batas terhadap Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 oleh putugas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon menyatakan persil seluas 2 Ha. dengan Surat Ukurnya No.20 Tahun 2006 tersebut berada di luar Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993, maka Penggugat telah pula meminta kepastian atau pelepasan hak dari Pemerintah Negeri Soya, terhadap hal ini Pemerintah Negeri Soya telah memberikan pelepasan hak kepada Penggugat terhadap persil tanah seluas 2 Ha. yang kemudian oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon diterbitkan Surat Ukur No.20 Tahun 2006 tertanggal 27 Juni 2006 ;

bahwa setelah Dominggus Benjamin Sapteno meninggal dunia, maka Penggugat menemui para ahli waris untuk membicarakan hal-hal yang telah disebutkan pada point-point terdahulu dengan para ahli waris, maka mereka telah membuat pelepasan hak kepada Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan almarhum Dominggus Benjamin Sapteno ;

bahwa di dalam pelepasan hak tersebut ditegaskan tidak secara cuma-cuma, tetapi Penggugat dibebani ganti rugi sebagaimana yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Dominggus Benjamin Sapteno semasa hidupnya ;

bahwa antara Penggugat dengan Dominggus Benjamin Sapteno telah sepakat akan membayar ganti rugi (membeli) tanah, baik di dalam Dusun Werima atau persil tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 adalah sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah)/ meter, maka persil tanah seluas 2 Ha. sesuai Surat Ukur No.20 Tahun 2006 tertanggal 27 Juni 2006 nila yang harus dibayar Penggugat adalah sebesar Rp.5.000,- x Rp.20.000,- = Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

bahwa kemudian setelah ada kesepakatan dan pelepasan hak dari para Tergugat yang adalah ahli waris dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno, maka Penggugat melanjutkan kembali pengurusan persil tanah seluas 2 Ha. tersebut dengan Surat Ukur No.20 Tahun 2006 tertanggal 27 Juni 2006, dan pada tanggal 17 April 2007 oleh



Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon lewat Panitia A, pemeriksa tanah telah mengadakan konstatering rapor atau pemeriksaan terhadap tanah seluas 2 Ha. tersebut atas nama Penggugat, dan berdasarkan pada fakta-fakta yang ada tidak ada keraguan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon dalam memberikan suatu hak kepada Penggugat sesuai Surat Ukur No.20 Tahun 2006 ;

bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah seluas 2 Ha. sesuai Surat Ukur No.20 Tahun 2006 atas nama Penggugat tersebut, Pemda Provinsi Maluku telah melakukan pembayaran untuk pertama kali (tahap I) uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), oleh karena persil tanah tersebut yakni persil tanah seluas 2 Ha., Surat Ukur No.20 Tahun 2006 belum diterbitkan atas nama Pneggugat, maka yang dapat menerima jumlah uang tersebut adalah para ahli waris dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno, maka yang dapat menerima jumlah uang tersebut adalah para ahli waris dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno, yang mana jumlah uang tersebut harus diserahkan kembali kepada Penggugat sesuai kesepakatan dalam pelepasan hak yang terjadi ;

bahwa kemudian pada tahun 2007, pihak Pemda Provinsi Maluku telah memberikan kembali (pembayaran tahap II) uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan diterima langsung oleh ahli waris almarhum Dominggus Benjamin Sapteno, dengan demikian para Tergugat telah menerima uang berjumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang terdiri dari :

- |                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| - Pembayaran tahap I sebesar  | Rp. 500.000.000,- ;        |
| - Pembayaran tahap II sebesar | <u>Rp. 500.000.000,- ;</u> |
| Total                         | Rp.1.000.000.000,- ;       |

bahwa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan para Tergugat yang harus diterima para Tergugat yang adalah ahli waris almarhum Dominggus Benjamin Sapteno adalah Rp.5.000,- x Rp.20.000,- = Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun dalam kenyataannya para Tergugat telah memotong/mengambil uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan catatan Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) harga tanah seluas 2 Ha. dan Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) adalah kompensasi harga tanah yang harus dibayarkan Penggugat kepada almarhum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dominggus Benjamin Sapteno atau ahli warisnya ;

bahwa setelah para Tergugat menerima kompensasi pembayaran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Akte Notaris No.20 Tahun 2004 tersebut yakni uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) para Tergugat tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam Akte Notaris No.20 Tahun 2004, maka para Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji kepada Penggugat, karena tidak mau menyerahkan dengan sukarela Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 untuk Penggugat, agar Penggugat dapat membalik namakan dari nama Dominggus Benjamin Sapteno menjadi nama Penggugat ;

bahwa oleh karena para Tergugat telah cidera janji kepada Penggugat, maka para Tergugat patut dihukum untuk secara sukarela menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 atas nama Dominggus Benjamin Sapteno (almarhum) kepada Penggugat, bila tidak rela dapat dilakukan dengan upaya paksa dengan bantuan alat Negara ;

bahwa jumlah uang yang patut para Tergugat terima, yaitu :

- Harga tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 Rp.350.000.000,- ;
- Harga tanah seluas 2 Ha., Surat Ukur No.20 Tahun 2004 Rp.100.000.000,- ;
- Total Rp.450.000.000,- ;
- Dikurangi panjar pertama Rp. 75.000.000,- ;
- Total Rp.375.000.000,- ;
- Bahwa kemudian para Tergugat telah menerima dari Pemda Maluku Rp.500.000.000,- ;
- Jumlah Rp.125.000.000,- ;

Bahwa nilai uang sisa/lebih sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) adalah hak Penggugat, bukan hak para Tergugat, untuk itu para Tergugat patut dihukum pula untuk mengembalikan uang lebih sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat, bila tidak rela pula dapat dilakukan upaya paksa dengan cara menyita rumah milik almarhum Dominggus Benjamin Sapteno yang beralamat di Belakang Soya,

Hal.6 dari 14 hal. Put. No.3159 K/Pdt/2010

#### 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)



RT.001/RW.04, Kelurahan Karang Panjang, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

bahwa sangat dikuatirkan selama perkara ini berlangsung, para Tergugat akan mengalihkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993, baik sebagian maupun keseluruhannya kepada orang lain atau menjadikan sertifikat tersebut yang merupakan objek sengketa perkara ini menjadi hak tanggungan, hipotek atau agunan maupun jaminan atas suatu hutang kepada orang lain, maka sebelum perkara ini diperiksa atau diputuskan terhadap Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 atas nama Dominggus Benjamin Sapteno diletakkan sita jaminan terhadap sertifikat dimaksud ;

bahwa para Tergugat patut dihukum pula untuk membayar bunga keterlambatan atas pembayaran/pengembalian uang sisa kepada Penggugat yang terhitung 2% per bulannya dari jumlah Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) terhitung mulai perkara ini terdaftar sampai keputusan perkara ini dilaksanakan ;

bahwa para Tergugat patut dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsom) yang dihitung sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya, bilamana para Tergugat terlambat membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dan keterlambatan para tergugat dalam menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 tersebut ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ambon agar memberikan putusan sebagai berikut :

**I. DALAM PROVISI :**

- Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 ;

**II. A. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ;
3. Menyatakan para Tergugat adalah para ahli waris yang sah dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno ;
4. Menyatakan sah, berkekuatan hukum dan mengikat Akte Notaris No.09 Tahun 2004 ;
5. Menyatakan penggugat telah membayar lunas dengan cara kompensasi terhadap jual beli sesuai Akte Notaris No.09



Tahun 2004 ;

6. Menyatakan para Tergugat telah cidera janji kepada Penggugat ;
7. Menyatakan Penggugat mempunyai hak menandatangani Akte Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 tersebut ;
8. Menghukum para Tergugat segera menyerahkan dengan sukarela Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 kepada Penggugat, bila tidak rela dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara ;
9. Menghukum para Tergugat untuk mengembalikan uang lebih sebagai hak Penggugat sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
10. Menghukum pula para Tergugat untuk membayar bunga 2% per bula dari jumlah uang Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang terhitung sejak perkara ini didaftarkan hingga putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan ;
11. Menghukum pula para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya, bila para Tergugat terlambat membayar kerugian kepada Penggugat ;
12. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada verzet, banding, kasasi dari para Tergugat ;
13. Biaya perkara sesuai hukum acara ;

**C. SUBSIDAIR :**

- Dapat diberikan putusan lain yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah mengambil putusan, yaitu putusan No.94/Pdt.G/2009/PN.Ab. tanggal 8 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini sebesar Rp.441.000,- (empat ratus empat puluh satu

Hal.8 dari 14 hal. Put. No.3159 K/Pdt/2010





ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku dengan putusan No.17/Pdt/2010/PT.Mal. tanggal 13 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.94/Pdt.G/2009 /PN.Ab. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 7 September 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 16 September 2010 ;

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

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

Bahwa Pengadilan Tinggi Maluku sama sekali tidak mempunyai pertimbangan hukum sendiri, tetapi hanya mengambil over pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Ambon, dimana putusan Pengadilan Negeri Ambon adalah keliru dan tidak cermat, maka Pengadilan Tinggi Maluku mengambil pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Ambon tersebut, jelas Pengadilan Tinggi Maluku telah mengapdosikan kekeliruan dan ketidak cermatan yang dibuat Hakim Pengadilan Negeri Ambon, dengan alasan :



1. Bahwa Pengadilan Tinggi Maluku dalam pertimbangan hukum telah keliru dan tidak cermat dalam putusannya, karena yang menjadi objek sengketa adalah Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tertanggal 26 Juli 2004, dimana yang menjadi objek Akte Jual Beli tersebut adalah persil tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 ;
2. Bahwa sejak terjadi Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tertanggal 26 Juli 2004, Pemohon Kasasi/Penggugat telah lebih dulu berada dan menguasai persil tanah Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 walaupun masih atas nama Dominggus Benjamin Sapteno, karena belum balik nama kepada Pemohon Kasasi/Penggugat, dan hingga saat ini Pemohon Kasasi/Penggugat secara de facto telah menguasai dan memanfaatkan persil tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993, sebab antara Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai Pembeli (sesuai Akte No.09) dan Dominggus Benjamin Sapteno (almarhum) telah terjadi penyerahan nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata ;
3. Bahwa adalah tidak teliti dan kurang cermat bila berdasarkan fakta-fakta ini judex facti dalam putusannya telah memberikan pertimbangan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat belum dapat membuktikan sebagai Pembeli telah melaksanakan kewajiban membayar harga barang (objek transaksi) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993, dan dari fakta-fakta tersebut di atas, bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat saat sudah berada pada persil tanah Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 hingga kini dengan tidak pernah mendapat komplain dari siapapun, hal ini berarti antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Dominggus Benjamin Sapteno (almarhum) telah terjadi suatu transaksi, dan transaksi itu sudah selesai, dimana Pembeli telah membayar dan Penjual telah menyerahkan barang (objek transaksi) tersebut untuk dikuasai Pembeli ;
4. Bahwa kemudian timbul sengketa ini adalah akibat adanya itikad buruk dari para Termohon Kasasi/para Tergugat dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno yang tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.36 Tahun 1993 untuk dibalik namakan dari Dominggus Benjamin Sapteno kepada Pemohon Kasasi/Penggugat dengan dalil Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tersebut

Hal.10 dari 14 hal. Put. No.3159 K/Pdt/2010

#### 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)



telah lebih dulu dibatalkan secara sepihak oleh Penjual Dominggus Benjamin Sapteno ;

5. Bahwa dalam sengketa ini dalam menjawab dalil-dalil gugatan para Termohon Kasasi/para Tergugat ini, transaksi sama sekali tidak menanggapi sudah tidaknya pelunasan sesuai Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tersebut, tetapi yang menjadi dalil bantahannya adalah Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tersebut telah dibatalkan atau telah batal, oleh sebab itu apabila judex facti memberikan pertimbangan hukumnya tentang belum atau tidak terjadinya transaksi atau pelunasan Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tersebut, hal ini adalah keliru, kekeliruan mana diakibatkan karena ketidak cermatan ;
6. Bahwa adalah keliru bila Pengadilan Tinggi Maluku dalam putusan-nya telah memberikan pertimbangan bahwa pembayaran tanah seluas 2 Ha. oleh Pemda Maluku tidak ada relevansinya dengan kompensasi pelunasan harga barang (objek transaksi) ;
7. Bahwa sesuai fakta-fakta yang ada bahwa harga tanah seluas 2 Ha. yang dibayar Pemda Maluku telah diterima, baik oleh Pemohon Kasasi/Penggugat maupun para Termohon Kasasi/para Tergugat, Hakim Pengadilan Negeri Ambon telah keliru dan tidak cermat, melihat hal ini kenapa sampai pembayaran harga tanah seluas 2 Ha. oleh Pemda Maluku harus diterima baik Pemohon Kasasi/Penggugat maupun para Termohon Kasasi/para Tergugat sebagai ahli waris dari almarhum Dominggus Benjamin Sapteno, apa relevansinya dalam hal ini ;
8. Bahwa sesuai fakta yang ada persil tanah seluas 2 Ha. yang dibayar oleh Pemda Maluku tersebut adalah tanah yang diupayakan (hak) Pemohon Kasasi/Penggugat, namun pembayaran atas tanah seluas 2 Ha. tersebut tidak diterima 100% oleh Pemohon Kasasi/Penggugat, tetapi hanya sebesar 50% saja, dan 50% lagi diterima oleh ahli waris almarhum Dominggus Benjamin Sapteno (para Termohon Kasasi/para Tergugat), 50% yang diterima oleh para Termohon Kasasi/para Tergugat merupakan kompensasi sisa pembayaran terhadap Akte Jual Beli No.09 Tahun 2004 tertanggal 26 Juli 2004 ;

Hal.11 dari 14 hal. Put. No.3159 K/Pdt/2010



9. Bahwa dengan pertimbangan yang begitu singkat dari Pengadilan Tinggi Maluku dalam putusannya tersebut dengan hanya mengambil over pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Ambon, maka Pengadilan Tinggi Maluku telah keliru dan tidak cermat dalam putusannya, oleh karena itu hemat Pemohon Kasasi/Penggugat, banyak lagi kekeliruan dan ketidak cermatan yang lain bila Majelis Hakim Agung yang menangani perkara ini, mau memeriksa perkara ini secara keseluruhan ;

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

**mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 9**

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, sebab atas objek sengketa baru terjadi pengikatan jual beli antara Dominggus Benjamin Sapteno (suami dan ayah para Termohon Kasasi/para Tergugat) dengan Pemohon Kasasi/Penggugat, dimana Pemohon Kasasi/Penggugat baru merupakan pengikat jual beli dengan belum membayar sepenuhnya atas objek sengketa, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Abdul Wahid Latuconsina tersebut harus ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ABDUL WAHID LATUCONSINA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **RABU, TANGGAL 30 MARET 2011**, oleh Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Muchsin, S.H. dan I Made Tara, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

### Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

Prof. Dr. H. Muchsin, S.H

ttd./

I Made Tara, S.H.

### K e t u a :

ttd./

Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H.

Hal.13 dari 14 hal. Put. No.3159 K/Pdt/2010

#### 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

**Biaya-Biaya :**

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi ..... Rp.489.000,-

Jumlah .....  
Rp.500.000,-  
=====

**Panitera Pengganti :**

ttd./

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.  
NIP.040044809.