



PUTUSAN

Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

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

1. **TELLY NIO**, bertempat tinggal di Jalan Ir. M. Putuhena, Desa Wayame, Kecamatan Teluk Ambon Baguala (Toko Baru Wayame), Kota Ambon, semula **Tergugat II**;
2. **THEIS TUHUTERU**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Setia Budi No. 2-C (Toko Lima Satu) Kota Ambon dan/atau Jalan Pucang Anom No. 84 Surabaya, semula **Tergugat III**;
Keduanya dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama **Roos Jeane Alfaris, SH**, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor **ROOS JEANE ALFARIS, SH & REKAN**. Berkantor di Ruko Lt.2. Jln Ahmad Yani (Depan Gereja Bethania) Batu Meja Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2017 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015, selanjutnya disebut **Para Pembanding I** ;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA AMBON**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 01, Kota Ambon, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DAVE A. H. POOROE, S.H, SAYID HASAN ASSAGAF, S.H**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2017, semula **Turut Tergugat I** sekarang **Pembanding II** ;

Me l a w a n :

1. **NICK TANIMENA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Kusuma Bangsa No. 6 Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PIETER TALAWAY, S.H,C.N,MBA, SAIFUL FACHRUDDIN, S.H.,M.H, BUDI HERLAMBAWANG, S.H,M.H, M. CHURNIAWAN, S.H, RONALD N. TALAWAY, S.H, WINSTON R. PATTY, S.H, DONA A. TIMISELA, S.H, JHONY LOPIES, S.H, THERESIA HALIM, S.H** Para Advokat, Pada Kantor Hukum **Pieter Talaway & Associates**, berkantor di Jalan Raya Arjuno

Hal 1 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 12-C, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 November 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 24 November 2016. Selanjutnya disebut sebagai semula **Penggugat** sekarang **Terbanding**;

2. **MAX MILIAN RUMOEI**, bertempat tinggal di Jalan Said Perintah No. 27 (Toko Garuda), Kota Ambon selanjutnya disebut semula **Tergugat I** sekarang **Turut Terbanding I**;

3. **PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk CABANG AMBON**, berkedudukan di Jalan Dr. Sam Ratulangi No. 89, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai semula **Turut Tergugat II** sekarang **Turut Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 19 Oktober 2017, Nomor 43/PDT/2017/PT.AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 2 Agustus 2017, Nomor 222/Pdt.G/2016/PN. Amb. dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

1. Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tanggal 23 Nopember 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 24 Nopember 2016 di bawah Register perkara Nomor : 222/Pdt.G/2016/PN.Amb, pada pokoknya mengemukakan gugatannya sebagai berikut:

Bahwa sebelumnya Penggugat telah mengajukan Gugatan Perdata (Perbuatan Melanggar Hukum) di Pengadilan Negeri Ambon terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, hal mana dalam perkara Perdata tersebut (telah mempunyai kekuatan hukum tetap) sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor 544.PK /PDT/2010 tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1247.K/PDT/2009 tanggal 09 September 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 24/Pdt/ 2008/PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 15/Pdt.G/2008/PN.AB tanggal 21 Agustus 2008 , perkara antara :

NICK TANIMENA PENGGUGAT

Hal 2 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M e l a w a n

MAXMILIAAN RUMOEI Tergugat I ;
TELLY NIO Tergugat II ;
THEIS TUHUTERU Tergugat III
BADAN PERTANAHAN NASIONAL AMBON Turut Tergugat ;
Bahwa atas sengketa perdata tersebut , telah dijatuhkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) oleh Mahkamah Agung Nomor. 544.PK / PDT / 2010 tanggal 17 Maret 2011 , dengan amar putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : THEIS TUHUTERU tersebut ;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa adapun amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 1247.K / PDT / 2009 tanggal 09 September 2009 sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : NICK TANIMENA tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Maluku di Ambon No. 24 / Pdt / 2008 / PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 15 / PDt.G / 2008 / PN.AB tanggal 21 Agustus 2008 ;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hubungan transaksi jual beli tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) ;
- 3) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon perkara perdata

Hal 3 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Nomor 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal 30 April 2008 Jo. Berita Acara Sita Jaminan Nomor 15/Pdt.G/2008/PN.AB tanggal 05 Mei 2008 ;

- 4) Menyatakan Kuasa Substitusi sebagaimana tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (substitusi) Nomor 32 tertanggal 26 Mei 2004, dibuat oleh dan dihadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO SH, Notaris-PPAT di Surabaya, cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;
- 5) Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta jual beli Nomor. 117 / 2004 tanggal 07 Juni 2004 dan Nomor. 118 / 2004 tanggal 07 Juni 2004, yang masing masing dibuat oleh dan dihadapan ROSTIATY NAHUMARURY, S.H, PPAT – Notaris di Ambon ;
- 6) Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing – masing :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 524 / Ahusen , tertanggal 10 September 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor. 375 / 1984, tertanggal 08-09-1984, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), terletak di Propinsi Maluku, Kota Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai “ Tanah di Jalan A Yani Ambon “ , yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 535 / Ahusen, tertanggal 28 Desember 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , Gambar Situasi (GS) Nomor. 653 / 1984, tertanggal 26 - 12-1984, seluas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), terletak di Propinsi Maluku , Kota Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen , setempat dikenal sebagai “ Tanah di Jalan A Yani Ambon “ , terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;
- 7) Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing - masing :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 524 / Ahusen, yang diterbitkan tertanggal 10 September 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Gambar Situasi (GS) Nomor. 375 / 1984, tertanggal 08 – 09 –1984, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), terletak di Propinsi Maluku , Kota Ambon, Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen, setempat dikenal sebagai

Hal 4 dari 72 Putusan Nomor 43/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)



“Tanah di Jalan A Yani Ambon “, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;

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

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

- 8) Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan mematuhi putusan ini ;
- 9) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- 10) Menghukum Para Termohon Kasasi / Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan , dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa adapun amar Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 24 / PDT / 2008 / PT.MAL tertanggal 24 Nopember 2008 sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

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

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

Hal 5 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tertanggal 21 Agustus 2008 , sebagai berikut :

MENGADILI :

- a. DALAM PROVISI :
 - Menyatakan Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya ;
- b. DALAM EKSEPSI :
 - Menyatakan menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya ;
- c. DALAM POKOK PERKARA :
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
 2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hubungan transaksi jual beli tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigdaad*) ;
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon perkara perdata Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal 30 April 2008 perkara jo. Berita Acara Sita Jaminan Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal 05 Mei 2008 perkara aquo ;
 4. Menyatakan kuasa substitusi sebagaimana tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor. 32 tertanggal 26 Mei 2004, dibuat oleh - dan dihadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO , S.H, Notaris - PPAT di Surabaya, cacad hukum sehingga tidak berkekuatan hukum yang mengikat (*buiten effect stellen*) ;
 5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akta jual beli pejabat pembuat akta (AJB – PPAT) Nomor. 117 / 2004 tanggal 07 Juni 2004 dan AJB – PPAT Nomor. 118 / 2004 tanggal 07 Juni 2004, kedua AJB-PPAT mana dibuat oleh – dan dihadapan PPAT , ROSTIATY NAHUMARURY, S.H , PPAT – Notaris di Ambon ;
 6. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing – masing :
 - A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 524 / Ahusen , yang diterbitkan tertanggal 10 September 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , Gambar Situasi (GS) Nomor. 375 / 1984, tertanggal 08-09-1984, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , terletak di Propinsi Maluku , Kota Ambon, Kecamatan

Hal 6 dari 72 Putusan Nomor 43/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

- Sirimau , Kelurahan Ahusen , setempat dikenal sebagai “Tanah di Jalan A Yani Ambon “ , terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;
- B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 535 / Ahusen , yang diterbitkan tertanggal 28 Desember 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , Gambar Situasi (GS) Nomor. 653 / 1984 , tertanggal 26-12-1984 , seluas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , terletak di Propinsi Maluku , Kota Ambon , Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen , setempat dikenal sebagai “ Tanah di Jalan A Yani Ambon “ , terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;
7. Menyatakan Tergugat III untuk menyerahkan tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing - masing :
- A. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 524 / Ahusen , yang diterbitkan tertanggal 10 September 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , Gambar Situasi (GS) Nomor. 375 / 1984 , tertanggal 08-09-1984 , seluas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , terletak di Propinsi Maluku , Kota Ambon , Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen , setempat dikenal sebagai “Tanah di Jalan A Yani Ambon “ , terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;
- B. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 535 / Ahusen , yang diterbitkan tertanggal 28 Desember 1984 , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , Gambar Situasi (GS) Nomor. 653 / 1984 , tertanggal 26-12-1984 , seluas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , terletak di Propinsi Maluku , Kota Ambon , Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen , setempat dikenal sebagai “ Tanah di Jalan A Yani Ambon “ , terbitan Kantor Pertanahan Kota Ambon ;
- diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong , bebas dari penghuni dan barang ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan mematuhi putusan ini ;
9. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul pada peradilan tingkat pertama ini sebesar Rp. 959.000,- (Sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;
10. Menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
2. Bahwa selanjutnya atas Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan permohonan pelaksanaan Putusan (

Hal 7 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Eksekusi) kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon. Bahwa atas permohonan pelaksanaan putusan (Eksekusi) tersebut, Ketua Pengadilan Ambon telah menerbitkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 01 / EKS / 2012 / PN.AB tanggal 01 Agustus 2012:

M E N E T A P K A N :

- Menolak Permohonan Eksekusi atas nama Pemohon Eksekusi Nick Tanimena tersebut ;
- Menyatakan permohonan eksekusi atas nama Nick Tanimena dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1247.K / Pdt / 2009 tanggal 9 September 2009 , tidak dapat dilaksanakan (*Non Executable*) ;
- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Ambon atau apabila berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah untuk menyampaikan salinan dari penetapan ini kepada masing masing pihak tersebut (Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi) ;

Bahwa adapun yang pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri Ambon dalam menerbitkan Penetapan Non Executable Nomor. 01 / EKS / 2012 / PN.AB tanggal 01 Agustus 2012 tersebut karena : dalam gugatan Perdata yang diajukan Penggugat Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tersebut Pihak PT. BANK CIMB NIAGA TBK (dahulu PT. BANK LIPPO Tbk) tidak ikut digugat sebagai pihak dengan alasan keberadaan kedua SHM (SHM Pengganti Hilang) No. 524/Ahusen dan SHM (SHM Pengganti Hilang) No. 535/Ahusen keduanya atas nama THEIS TUHUTERU (Tergugat III) tersebut menjadi agunan (Hak Tanggungan) di PT. Bank Lippo Tbk (sekarang PT. Bank CIMB NIAGA Tbk) ;

Bahwa terhadap Penetapan Non.Executable sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 01 / EKS / 2012 / PN.AB tanggal 01 Agustus 2012 tersebut , Penggugat mengajukan upaya hukum KASASI, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tingkat Kasasi Nomor. 1316 K / PDT / 2013 tanggal 29 Agustus 2013 yang amar putusannya :

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : NICK TANIMENA tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi / Pemohon Eksekusi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Hal 8 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Bahwa selanjutnya atas Putusan Kasasi tersebut diatas , Penggugat mengajukan Peninjauan Kembali (PK), sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tingkat Peninjauan Kembali Nomor. 613 PK / PDT / 2015 tanggal 29 Maret 2016, yang amar putusannya Menolak Permohonan PK yang diajukan oleh Penggugat ;

3. Bahwa oleh karenanya, dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 01 / EKS / 2012 / PN.AB tanggal 01 Agustus 2012 dan telah diputusnya upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) atas Penetapan Non.Executable tersebut diatas, dengan ini Penggugat mengajukan kembali gugatan Perdata dengan penambahan Pihak PT. Bank CIMB NIAGA Tbk Cab.Ambon (dahulu PT. Bank Lippo Cab Ambon) sebagai pihak dalam hal ini sebagai Turut Tergugat II dalam perkara aquo sebagaimana isi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 01 / EKS / 2012 / PN.AB tanggal 01 Agustus 2012 tersebut ;
4. Bahwa alasan dan dasar diajukannya gugatan aquo karena setiap putusan pengadilan harus memuat nilai keadilan dan kemanfaatan. Akan sangat tidak fair dan tidak impartial apabila putusan yang sudah bersifat final dan binding (Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor. 544.PK / PDT / 2010 tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 1247.K / PDT / 2009 tanggal 09 September 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor. 24 / Pdt / 2008 / PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal 21 Agustus 2008) tidak dapat memberikan keadilan bagi Penggugat dan tidak bisa menyelesaikan pokok perkara yang sudah diputus tersebut ;
5. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas 2 (dua) bidang tanah , yang terdiri dari:
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan BPN Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen) ;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan BPN Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di propinsi

Hal 9 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah dijalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen);

(selanjutnya 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas disebut sebagai obyek sengketa);

6. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2004, diantara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan hal – hal sebagai berikut :

A. Tergugat I diberi kuasa menjual 2 (dua) persil tanah milik Penggugat sebagaimana terurai point 5 diatas dengan harga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karenanya, Penggugat dan Tergugat I telah membuat Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor. 14 tanggal 17 Februari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H, Notaris di Surabaya ;

B. Tergugat I sebelum menjalankan Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 17 Februari 2004 tersebut, Tergugat I harus terlebih dahulu berkewajiban menebus 2 (dua) Sertifikat Tanah yaitu SHM No. 524 dan SHM No. 535 (SHM ORIGINAL) yang saat itu (tahun 2004) masih menjadi Agunan Kredit di Bank Mandiri Ambon dengan kesepakatan bahwa hasil penjualan terhadap 2 (dua) persil tanah milik Penggugat tersebut setelah dipotong dengan pelunasan kredit Bank maka sisa uangnya dikembalikan kepada Penggugat. Untuk itu Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Kuasa Nomor. 12 tanggal 17 Februari 2004, yang di buat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H, Notaris di Surabaya ;

7. Bahwa ironisnya tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah melimpahkan kuasanya (substitusi) kepada Tergugat II dengan Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) Nomor : 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H, Notaris di Surabaya ;

Bahwa mohon dicatat, Kuasa Menjual yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 17 Februari 2004 tersebut tidak disertai dengan Hak Pemindahan / Substitusi Kuasa ;

Bahwa pelimpahan kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II (Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) No. 32 tanggal 26 Mei 2004 tersebut jelas bertentangan dengan hukum karena tidak didasarkan pada pemberian kuasa oleh Penggugat secara substitusi dan tidak didukung dengan tindakan penebusan sertifikat (SHM Original No. 524/Ahusen dan SHM Original No. 535/Ahusen) milik Penggugat di Bank Mandiri sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang terurai dalam point ke – 6 diatas,

Hal 10 dari 72 Putusan Nomor 43/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)



untuk itu sudah sepatutnya Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO SH , Notaris di Surabaya dinyatakan cacad hukum sehingga tidak berkekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;

8. Bahwa ironisnya, Tergugat I tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, pada tahun 2004 Tergugat I mengajukan penerbitan SHM (PENGANTI BLANGKO) pada Turut Tergugat I, padahal Tergugat I mengetahui secara pasti bahwa SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen dan SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen (pada tahun 2004) masih menjadi Agunan Kredit di Bank Mandiri Cab Ambon ;

Bahwa atas permohonan penerbitan SHM (Pengganti Blangko) tersebut, Turut Tergugat I menerbitkan :

- SHM (PENGANTI BLANGKO) No. 524/Ahusen , Surat Ukur No. 11 / 2004 , tanggal 08 April 2004 , luas 303 M2 , terbit tanggal 08 April 2004 , an. NICK TANIMENA (Penggugat) ;
- SHM (PENGANTI BLANGKO) No. 535/Ahusen , Surat Ukur No. 12 / 2004 , tanggal 08 April 2004 , luas 298 M2 , terbit tanggal 08 April 2004 , an. NICK TANIMENA (Penggugat) ;

Bahwa jelas secara yuridis , tindakan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan penerbitan SHM PENGANTI BLANGKO terhadap SHM Nomor. 524 / Ahusen dan SHM Nomor. 535 / Ahusen jelas merupakan tindakan melanggar hukum (onrecht matig daad) dan tanpa prosedur yang benar , karena jelas terbukti :

SHM (ORIGINAL) Nomor. 524 / Ahusen terbit SHM tanggal 10 September 1984 dan SHM (ORIGINAL) Nomor. 535 /Ahusen terbit SHM tanggal 28 Desember 1984 , kedua SHM (OROGINAL) tersebut sejak tahun 1990 menjadi Agunan Kredit di Bank Mandiri Cab Ambon sebagaimana :

- Sertifikat Hipotek No. 129 tanggal 05 Maret 1990 (untuk SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen) dan
- Sertifikat Hipotek No. 127 tanggal 05 Maret 1990 (untuk SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen) .

Bahwa baru pada tahun 2010 Penggugat menebus kedua agunan (SHM ORIGINAL No. 524 dan SHM ORIGINAL No. 535) tersebut dari Bank Mandiri Cab Ambon sebagaimana Surat Pelunasan Kredit dan Roya Hak Tanggungan / Hipotek tanggal 05 Juli 2010 pada Turut Tergugat I ;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat II dengan kuasa pelimpahan (Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004) tersebut Tergugat II menjual kepada

Hal 11 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III , 2 (dua) persil bidang tanah / obyek tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana Akta Jual Beli No. 117 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH, Notaris/PPAT di Ambon (obyek SHM PENGGANTI BLANGKO No. 535/ Ahusen) dan Akta Jual Beli No. 118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH , Notaris / PPAT di Ambon (obyek SHM PENGGANTI BLANGKO No. 524 / Ahusen) ;

Bahwa Tergugat II dengan menggunakan alas hak yang bertentangan dengan hukum, yaitu kuasa substitusi tanpa persetujuan dan ijin Penggugat dan Sertifikat yang ASPAL yaitu SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 524 / Ahusen dan SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 535 / Ahusen, padahal nyatanya ASLI kedua SHM ORIGINAL saat itu tahun 2004 masih menjadi agunan kredit Penggugat dan tersimpan di Bank Mandiri Cab. Ambon, Tergugat II telah menjual pesil –pesil tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli No. 117 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris / PPAT di Ambon (obyek SHM PENGGANTI BLANGKO No. 535/ Ahusen) dan Akta Jual Beli No. 118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH, Notaris / PPAT di Ambon (obyek SHM PENGGANTI BLANGKO No. 524 / Ahusen) ;

10. Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik sah obyek tanah, Tergugat II telah mengajukan permohonan penerbitan SHM (PENGGANTI HILANG) pada Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) ,

Bahwa atas permohonan Tergugat II penerbitan SHM (PENGGANTI HILANG) tersebut, Turut Tergugat I telah menerbitkan :

- SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524/Ahusen , Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 08 April 2004 , luas 303M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 ;
- SHM (PENGGANTI HILANG) No. 535/Ahusen , Surat Ukur No. 12 / 2004 tanggal 08 April 2004 , luas 298 M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 ;

11. Bahwa jelas tindakan Tergugat II yang telah menggunakan Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004 yang cacad hukum dan tindakan Tergugat II yang menjual obyek tanah kepada Tergugat III , jelas merupakan perbuatan melanggar hukum (onrecht matig daad) , hal ini sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor. 544.PK / PDT / 2010 tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 1247.K / PDT / 2009 tanggal 09 September 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi

Hal 12 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Maluku Nomor. 24 / Pdt / 2008 / PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 Jo.
Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal
21 Agustus 2008 ;

12. Bahwa demikian dengan tindakan Tergugat III telah membeli persil-persil tanah milik Penggugat dan telah menguasai tanah obyek sengketa dengan alas hak yang tidak sah , maka jual beli antara Tergugat II dan III sebagaimana :

- Akta Jual Beli No. 117 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H., Notaris / PPAT di Ambon (obyek SHM PENGANTI BLANGKO No. 535/ Ahusen) dan
- Akta Jual Beli No. 118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH, Notaris/PPAT di Ambon (obyek SHM PENGGANTI BLANGKO No. 524 / Ahusen)

Transaksi jual beli tersebut mengandung cacad hukum dan batal demi hukum, oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;

13. Bahwa mohon dicatat, sejak tahun 2004 sampai dengan diajukannya gugatan aquo, tanah obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat III ;

Bahwa selanjutnya SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524/Ahusen terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan SHM (PENGGANTI HILANG) No. 535 / Ahusen terbit tanggal 27 Oktober 2004 tersebut , pada tahun 2005 oleh Tergugat III dijadikan agunan kredit di Turut Tergugat II (dahulu PT. Bank LIPPO Cab Ambon) ;

Bahwa oleh karenanya, tindakan Tergugat III yang telah membeli dan menguasai obyek tanah sengketa tanpa alas hak yang sah jelas merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matig daad) ;

14. Bahwa demikian pula dengan tindakan Tergugat I yang telah mengajukan permohonan SHM (PENGGANTI BLANGKO), atas permohonan tersebut terbit:

- SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11 / 2004, tanggal 08 April 2004, luas 303 M2, terbit tanggal 08 April 2004 , an. NICK TANIMENA (Penggugat) ;
- SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12 / 2004, tanggal 08 April 2004, luas 298 M2, terbit tanggal 08 April 2004 , an. NICK TANIMENA (Penggugat) ;

Dan tindakan Tergugat II yang telah mengajukan permohonan SHM (PENGGANTI HILANG), atas permohonan tersebut terbit :

Hal 13 dari 72 Putusan Nomor 43/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

- SHM (PENGANTI HILANG) No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 08 April 2004, luas 303M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 ;
- SHM (PENGANTI HILANG) No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12 / 2004 tanggal 08 April 2004, luas 298 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 , Buku SHM No. AW042140 ;

Jelas merupakan perbuatan melanggar hukum (onrecht matig daad) ;

Padahal fakta yuridis SHM (ORIGINAL) No. 524 / Ahusen terbit 10 September 1984 dan SHM (ORIGINAL) No. 535 / Ahusen terbit tanggal 28 Desember 1984 tersebut (pada kurun waktu tahun 2004) masih menjadi agunan kredit di Bank Mandiri dan telah tercatat pula dalam Sertifikat Hipotek No. 129 tanggal 05 Maret 1990 (SHM ORIGINAL No. 524/Ahusen) dan Sertifikat Hipotek No. 127 tanggal 05 Maret 1990 (SHM ORIGINAL No. 535/Ahusen) dan baru pada tahun 2010 kedua SHM ORIGINAL tersebut baru ditebus oleh Penggugat dari Bank Mandiri Cab Ambon dan dilakukan Roya pada Turut Tergugat I pada tanggal 05 Juli 2010 ;

Bahwa oleh karenanya, SHM (PENGANTI HILANG) No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 08 April 2004, luas 303M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 , dan SHM (PENGANTI HILANG) No. 535/Ahusen , Surat Ukur No. 12 / 2004 tanggal 08 April 2004 , luas 298 M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 , haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

15. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berupa transaksi jual beli hak atas tanah milik Penggugat tanpa ijin Penggugat maupun tanpa alas hak yang benar dan sah, maka jelas perbuatan tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum (*on recht matig daad*), bahwa oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing – masing :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Desa Ahusen) ;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298

Hal 14 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah dijalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Desa Ahusen) ;

Kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang;

16. Bahwa untuk itu, Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah terdiri dari :

a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen);

b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah dijalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen) ;

17. Bahwa oleh karenanya pula demi hukum masing - masing : Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO SH, Notaris di Surabaya, Akta Jual Beli Nomor. 117 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH, Notaris / PPAT di Ambon dan Akta Jual Beli Nomor. 118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH, Notaris / PPAT di Ambon, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku ;

18. Bahwa secara provisional, guna menghindari kerugian yang lebih lanjut akibat penguasaan tanah oleh pihak lain di lokasi tanah milik Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat III, maka sudah sewajar demi keadilan hukum jika Majelis Hakim sebelum memberikan putusan akhir terlebih dahulu

Hal 15 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



memberikan putusan provisionil agar Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar tidak melakukan segala tindakan hukum apapun terhadap obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi) , diterbitkan Turut Tergugat I tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen) ;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984 , luas 298 M² (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , diterbitkan Turut Tergugat I tanggal 28 Desember 1984 , terletak di propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (**SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen**) ;

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

19. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan transaksi jual beli tanpa alas hak yang sah dan penguasaan terhadap tanah obyek sengketa yang secara yuridis milik Penggugat jelas merupakan perbuatan melanggar hukum (*on recht matig daad*) yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya Pasal 1365 KUHPerdara , bahwa oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :

- I. Kerugian yang diderita Penggugat selaku pemilik tanah dimana Penggugat sejak bulan Juni tahun 2004 sampai diajukannya gugatan aquo tidak dapat menikmati dan menguasai tanah obyek sengketa , oleh karenanya Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi akibat kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat apabila Penggugat menguasai tanah obyek sengketa selama 12 (dua belas) tahun yang dinilai sebesar Rp. 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) ,

Hal 16 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



dengan rincian untuk setiap tahunnya dihitung sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

II. Bahwa atas kerugian di atas patut dikenakan denda setiap bulannya , sejak gugatan ini dimasukkan hingga Para Tergugat membayar lunas kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut diatas yaitu sejumlah : $3 \% \times \text{Rp. } 3.600.000.000,- = \text{Rp. } 108.000.000,-$ (seratus delapan juta rupiah) setiap bulannya yang harus dibayar oleh Para Tergugat sejak bulan Nopember 2016 hingga Para Tergugat membayar lunas atas kerugian Penggugat tersebut diatas ;

- Kerugian Immateriil :

Akibat transaksi jual beli dan penguasaan tanah obyek sengketa tanpa alas hak yang sah yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut mempengaruhi nilai obyek sengketa tersebut sehingga menjadi merosot tidak sebagaimana keadaan semula , oleh karenanya sudah sewajarnya apabila Para Tergugat juga dihukum untuk membayar kerugian immateriil yang disetarakan dengan nilai mata uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Bahwa dengan demikian , maka seluruh kewajiban ganti kerugian yang harus dipenuhi dan dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah:

$\text{Rp. } 3.600.000.000,- + \text{Rp. } 1.000.000.000,- = \text{Rp. } 4.600.000.000,-$ (empat milyar enam ratus juta rupiah) ditambah setiap bulannya sejumlah : $3 \% \times 3.600.000.000,- = \text{Rp. } 108.000.000,-$ (seratus delapan juta rupiah) terhitung sejak bulan Nopember 2016 hingga Para Tergugat membayar lunas seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini nantinya tidak akan sia sia serta dikhawatirkan Para Tergugat akan memindahkan / mengalihkan harta bendanya kepada pihak lain dalam rangka menghindarkan diri dari tanggung jawabnya, maka mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang barang milik Para Tergugat, antara lain:

- Tanah dan bangunan beserta seluruh isi dan inventarisnya yang terletak di Jalan Said Perintah No. 27 Ambon (Toko Granada) ;
- Tanah dan Bangunan beserta seluruh isi dan inventarisnya yang terletak di Jalan M. Putuhena Wayame, Desa Wayame, Kecamatan Teluk Ambon Bagoala, Ambon (Toko Baru Wayame) ;
- Tanah dan Bangunan beserta seluruh isi dan inventarisnya yang terletak di Jalan Setia Budi No. 20 Ambon (Toko Lima Satu) ;

Hal 17 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan Bangunan beserta seluruh isi dan inventarisnya yang terletak di Jalan Pucang Anom No. 84 Surabaya ;
 - Serta barang barang lain yang akan ditentukan dan diketemukan kemudian.
21. Bahwa mengingat Turut Tergugat I adalah pihak yang berwenang menerbitkan dan /atau membatalkan Sertifikat hak atas tanah aquo serta Turut Tergugat II selaku pihak yang memegang hak tanggungan atas SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524 dan No. 535, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patut dihukum untuk patuh dan mentaati putusan ini ;
22. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang benar dan sah menurut hukum, oleh karenanya sudah sewajarnya bila gugatan Penggugat ini diputus dengan putusan serta merta, dimana putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

Maka berdasarkan uraian tersebut, Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar tidak melakukan segala tindakan hukum apapun dan tidak menggunakan dalam bentuk apapun terhadap obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah , masing - masing :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen) ;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984 , luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984 , terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen) ;

Hal 18 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau memposisikan tanah obyek sengketa tersebut dalam keadaan status quo sampai adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*incraht van geweisde*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrecht matig daad*) ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;
4. Menyatakan Kuasa Subsitusi sebagaimana yang tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Subsitusi) Nomor : 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono,S.H, Notaris di Surabaya, cacad hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*buiten effect stellen*) ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor. 117 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli Nomor. 118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004, yang masing - masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris - PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH , Notaris - PPAT di Ambon ;
6. Menyatakan SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524/Ahusen , Surat Ukur No. 11 / 2004 tanggal 08 April 2004, luas 303M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan SHM (PENGGANTI HILANG) No. 535/Ahusen , Surat Ukur No. 12 / 2004 tanggal 08 April 2004, luas 298 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing - masing :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984 , terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon , Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen) ;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984 , luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984 , terletak di propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau,

Hal 19 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen) ;

8. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing - masing :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen)
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen) ;
kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari penghuni dan barang ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 3.600.000.000,- (tiga milyar enam ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi immateriil yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar 3 % x Rp. 3.600.000.000,- = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) setiap bulannya dihitung sejak gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Ambon hingga Para Tergugat membayar lunas seluruh kerugian Penggugat ;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan mematuhi putusan ini ;

Hal 20 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

14. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ;

Atau

Putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

- Bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 23 November 2016, Penggugat Mendalikan bahwa Tergugat II telah melimpakn kuasanya (subtitusi) Kepada Tergugat II dengan Akta pemindahan Kuasa (subtitusi) No. 32 Tanggal 26 Mei 2004 Yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hariati Muljono, S.H. Notaris di Surabaya adalah tidak sah, seharusnya Notaris Rina Hariati Muljono, S.H. dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini sehingga jelas apakah Akte Pelimpahab Kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II sah secara hukum ataukah tidak.
- Begitu juga dengan Notaris Rosiaty Nahumarury, S.H. Notaris PPAT di Ambon yang telah menerbitkan Akta Jual Beli No : 117 dan No : 118 Tanggal 7 Juli 2004 antara Tergugat II dan Tergugat III, juga tidak ditarik atau diikutsetakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini.

Dengan tidak lengkapnya atau tidak dilibatkan/ditariknya Notaris Rina Haritati Muljono, S.H dan Rostiaty Nahumarury, S.H. menyebabkan gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak-pihak dalam perkara ini, maka gugatan penguat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dilepaskan pisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil penggugatan kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat butir 1 dan 2, 3 dan 4 Tergugat II serahkan kepada pertimbangan dan penilaian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat butir ke-5 (lima), dapat memreriksa dan mengadili perkara.

Hal 21 dari 72 Putusan Nomor 43/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)



4. Bahwa awalnya 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No : 524/Kelurahan ahusen, Gambar Situasi No. 375/1984, tanggal 8 september 1984, luas 10 September 1984 terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jl. A.Yani Ambon.
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No : 535/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi No. 653/1984 Tanggal 20 Desember 1984, Luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan BPN Ambon (Turut Tergugat I) Tanggal 28 Desember 1984 Terletak diprovinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Setempat dikenal sebagai tanah di Jl. A.Yani Ambon adalah milik penggugat, namun dengan adanya putusan Mahkamah No.292 K/TUN?2016 jo Putusan No. 149/B/2015/TUN.MKS jo Putusan No.15/G/2015 PTUN.ABN telah beralih hak kepada Tergugat III karena Sertifikat Hak Milik No. 524/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi No. 375/1984 Tanggal 8 september 1984, Luas 303 M2 (303 M), Diterbitkan BPN Ambon (Turut Tergugat I) Tanggal 10 September 1984 Terletak diprovinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, Tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), Setempat dikenal sebagai Tanah Dijalan A.Yani Ambon dan sebidang tanah sertifikat Hak Milik No. 535/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi No. 653/1984 Tanggal 26 Desember 1984 Luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), Tanggal 28 Desember 1984 Terletak diprovinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, Tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) telah dibatalkan sehingga secara hukum Penggugat tidak lagi berhak atas tanah dan bangunan sesuaidengan sertifikat Hak Milik No.524/Kelurahan Ahusen dan Sertifikat Hak No.535/Ahusen
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir ke-6 (enam), butir ke-8 (delapan) dan butir ke-12 (dua belas), Tergugat II tidak menjawabnya karena dalil-dalil ini ditujukan kepada Tergugat I, akan tetapi walaupun Tergugat II tidak menanggapi bukan berarti Tergugat II mengakuinya.
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir ke-7 (tujuh), butir ke-9 (sembilan) dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

Bahwa adalah tidak berbalasan Hukum jika dalil gugatan Penggugat menyatakan pelimpahan Kuasa dari Tergugat I ke Tergugat II bertentangan

Hal 22 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



dengan Hukum dan tanpa seijin dan pengetahuan Penggugat. Dikatakan demikian karena sesuai dengan Akta Limpah Kuasa (Substitusi) dari Tergugat I ke Tergugat II No : 32 Tanggal 26 Mei 2004, yang dibuat dihadapan Notaris (RINA HARTATI MULJONO, S.H. Notaris disurabaya) secara jelas dan tegas telah menyebutkan/menerangkan bahwa berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual tertanggal 17 Ferbuari 2004 No : 14 dari penggugat ke Tergugat I, yang dibuat dihadapan saya Notaris RINA HARTATI MULJONO, S.H. di Surabaya. Penghadapan (Tergugat I) telah menerima kuasa dengan hak substitusi dari Tuan NICK TANIMENA (Penggugat) dan dalam melakukan tindakan Hukum tersebut telah mendapat persetujuan dari istrinya yaitu Ny. YANNY THIODOROES selanjutnya di dalam Akta pelimpahan Kuasa (Substitusi) No : 32 Tanggal 26 Mei 2004 yang merupakan dasar adanya Hubungan Hukum antara Tergugat I dan Tergugat II, tidak serta merta juga disepakati atau menerangkan bahwa adalah merupakan kewajiban Hukum/tanggung jawab Tergugat II untuk menebus Sertifikat Penggugat yang ada di bank Mandiri Cabang Ambon yang telah menjadi agunan setelah Tergugat II melakukan trasaksi Jual Beli dengan pihak lain (Tergugat III) terhadap dua bidang tanah Sertifikat Hak milik No : 524 dan Sertifikat Hak Milik No. 535 atas nama Penggugat. Selain itu juga Pelimpahan Kuasa (Substitusi) dari Tergugat I kepada Tergugat II dengan akta No: 32, Tanggal 26 Mei 2004 adalah merupakan Akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna baik formal, material maupun mengikat. Selanjutnya proses pembuatan Akta No : 32 tanggal 26 Mei 2004 antara Notaris Tergugat I dan Tergugat II dahadapan Notaris RINNA HARTATI MULJONO, S.H. Notaris disurabaya adalah SAH dan menurut Hukum.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat tersebut diatas patut ditolak atau di kesampingan.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir ke-10 (sepuluh), butir ke-11 (sebelas), butir ke-14 (empat belas), butir ke-19 (sembilan belas), dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

Bahwa perbuatan Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan Hukum (on recht matig daad) berdasarkan pasal 1365KUH Perdata sebab kepentingan Hukum Tergugat II hanya bertindak sebagai penerima Kuasa substitusi (Pelimpahan) dari Tergugat I berdasarkan Akta Pelimpahanan Kuasa No : 32, Tanggal 26 Mei 2004, yang dihapn Notaris RINA HARTATI MULJONO, S.H. yang dibuat

Hal 23 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



dihapan Notaris di Surabaya dan berdasarkan pelimpahan Kuasa tersebut Tergugat karena kewajibannya melakukan perbuatan Hukum Jual-Beli dengan Tergugat III dihadapan Notaris-PPAT ROSIATI NAHUMARURY, Notaris-PPAT di Ambon dengan Akta Jual Beli No : 117 dan 118 Tanggal 7 Juni 2004 secara sah dan menurut Hukum. Tetapi sebaliknya penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam gugatan Penggugat secara jelas dan tegas adanya pengakuan murni Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik Penggugat No : 524/Ahusen dan 535/Ahusen masih menjadi Agunan di Bank Mandiri Cabang Ambon, maka menjadi pertanyaan “mengapa sertifikat penggugat masih di Agunan/dijamin di Bank, Penggugat memberikan kuasa untuk menjual dua bidang tanah sesuai Sertifikat tersebut kepada Tergugat I dengan Akta No : 14 Tanggal 17 Februari 2004 yang dibuat dihadapan Notaris RINA HARTATI MULJONO, S.H, Notaris di Surabaya? Dan apakah pemberian kuasa tersebut telah diketahui dan mendapat persetujuan dari pihak Bank Mandiri Cabang Ambon sebagai tempat dimana sertifikat penggugat itu dijamin/diagungkan? Dan apakah perbuatan penggugat memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat I tersebut tidak bertentangan dengan Hukum atau Melanggar Hukum?”

Untuk itu Tergugat II mempersilahkan Penggugat untuk membaca dan mempelajari dengan teliti isi surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H dengan baik sehingga Penggugat dapat mengerti isi surat kuasa tersebut.

Selanjutnya sebelum Tergugat II mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Hak Milik (Pengganti Hilang) berdasarkan kuasa Pelimpahan dari Tergugat I kepada Tergugat II, dan pada saat itu menurut Tergugat I Sertifikat Hak Milik No. 524/Ahusen, Surat Ukur No.11/2004 Tanggal 08 April 2004 seluas 303 M2, terbit Tanggal 27 Oktober 2004 dan sertifikat Hak Milik No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12/2004 Tanggal April 2004, luas 298 M2 terbit tanggal 27 Oktober 2004 telah hilang sehingga harus diterbitkan sertifikat hak milik yang baru sebagai sertifikat pengganti blangko. Dan terhadap hak ini oleh Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat sehingga sangat tidak masuk di akal sehat apabila Penggugat berdalil tidak mengetahui dan tanpa persetujuan dari Penggugat.

Sehingga terhadap dalil ini haruslah dikesampaingkan oleh Majelis Hakim.

Hal 24 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa apabila ada dalil-dalil gugatan Penggugat yang belum ditanggapi disini bukan berarti Tergugat II mengakuinya akan tetapi Tergugat II menolak dengan keras dan tegas.

Berdasarkan dalil-dalil bantahan yang dikemukakan Tergugat II diatas, maka dikenakan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak, karena itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan Hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Kuasa Substitusi yang tertera dalam Akte Pemindehan Kuasa (Substitusi) Nomor. 32 Tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H. Notaris-PPAT di Surabaya.
4. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Jual Beli No.117/2004, Tanggal 07 Juni 2004 dan Akta Jual Beli No. 118/2004 Tanggal 07 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Rostiatty Nahumarury, S.H.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSUDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequa Et Bono).

JAWABAN TERGUGAT III :

DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI

- Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 23 November 2016, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melimpahkan Kuasa (Substitusi) kepada Tergugat II dengan Akta Pemindaan Kuasa (Substitusi) no. 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H, Notaris di Surabaya adalah tidak sah.

Kalau memang akta pemindahan kuasa (Substitusi) tidak sah seharusnya Notaris Rina Hartati Muljono, S.H ditarik/ diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Karena dengan adanya akta pemindahan kuasa ini

Hal 25 dari 72 Putusan Nomor 43/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)



sehingga terjadi jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III atas tanah milik Penggugat.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat III dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut dianggap merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
3. Bahwa apabila dipelajari, diteliti secara saksama gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan dalil-dalil yang diulang-ulang oleh Penggugat, padahal terhadap perkara ini telah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai dengan putusan Peningjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 544,PK/PDT/2010, tanggal 17 Maret 2011 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 1247.K/PDT/2009, tanggal 09 September 2009 dan Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 24/PDT/2008/PT.AB, tanggal 21 Agustus 2008.

Namun apabila dipelajari isi gugatan Penggugat tertanggal 23 November 2016 ini objeknya kepada pelimpahan kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I kemudian Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II menjual kepada Tergugat III dalam Konvensi, dan terhadap putusan-putusan tersebut di atas oleh Pengadilan Negeri Ambon tidak dapat dieksekusi (Non Executable) berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 01/EKS/2012/PN.AB, tanggal 01 Agustus 2012 karena tidak melibatkan pihak Bank Cimb Niaga, sehingga dalam gugatan Penggugat ini seharusnya lebih mendalilkan peranan Bank Cimb Niaga jangan lagi Penggugat mendalilkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat lebih mendalilkan kepada Pelimpahan Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang mana untuk menjawab pelimpahan surat kuasa ini Penggugat harus lebih berperan untuk menghadiri Tergugat I, mengingat ada hubungan keluarga yang sangat erat antara Penggugat dengan Tergugat I. yaitu sebagai Om dengan anak, sehingga perkara ini bisa selesai sebagaimana yang diinginkan oleh Penggugat.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir ke-1 (satu), butir ke-2 (dua) dan butir ke-3 (tiga), tidak perlu Tergugat III dalam Konvensi tanggapi karena sesuai dengan kenyataan yang terjadi sedangkan terhadap dalil gugatan

Hal 26 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Penggugat butir ke-4 (empat) Tergugat III dalam Konvensi serahkan kepada pertimbangan Majelis Hakim.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Peggugat butir ke-5 (lima), Tergugat III dalam Konvensi menolaknya dengan tegas, dengan alasan :

Bahwa pada mulanya tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 524/ Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor : 375/1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus meter persegi) tanggal 28 Desember 1984 yang terletak di Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, yang man ke-2 (dua) Sertifikat Hak Milik tersebut di atas nama Peggugat (NICK TANIMENA) telah dibatalkan dengan adanya keputusan pengadilan Tata Usaha Negara, masing-masing :

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 292 K/TUN/2016 Jo, Tanggal.....jo
Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Nomor : 149/B/2015/TUN. MKS, tangaal 25 Ferbuari 2016 jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Neagara Ambon Nomor : 15/G/2015/PTUN.ABN, tangaal 03 September 2015.

Dengan adanya Keputusan-keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut di atas, maka Peggugat tidak lagi berhak atas kedua Sertifikat Hak Milik sebagaimana tersebut diatas.

6. Bahwa terhadap dalil gugatab Peggugat butir ke-6 (enam) butir ke-7 (tujuh), butir ke-8 (delapan), butir ke-10 (sepuluh),butir ke-14 (empat belas) dan butir ke-18 (delapan belas), Tergugat III dalam Konvensi tidak menanggapinya karena dalil-dalil ini ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi walaupun Tergugat III dalam Konvensi tidak menaggapinya bukan berrti mengakuinya akan tetapi menolaknya.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Peggugat butir ke-9 (sembilan) dan butir ke-12 (dua belas) yang man Peggugatan mendalihkan Tergugat II dalam Konvensi menggunakan alasan hak yang bertentangan dengan hukum menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11/2004, tanggal 08 April 2005, luas 303 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12/2004, tanggal 08 April 2004, luas 298 M2, tanggal 08 April 2004 atas nama Peggugat kepada Tergugat III dalam konvensi.

Bahwa pelimpahan kuasa yang dibuat oleh Tergugat I dalam Konvensi kepada Tergugat II dalam Konvensi adalah merupakan Akta Autentik karena dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Rina Hartati Muljono, S.H. Notaris di Surabaya, yang mana apabila diteliti secara saksama kalimat-kalimat dalam Akta Pelimpahn kuasa maka sangat jelas apa yang menjadi

Hal 27 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



kewajiban seorang yang mendapat kuasa sehingga apabila Penggugat berdalil kuasa substitusi tersebut tidak sah dan bertentangan dengan hukum, maka itu bunlah urusan Tergugat III dalam Konvensi mengingat Tergugat II dalam Konvensi menawarkan kepada Tergugat III dalam konvensi untuk membekli tanah Penggugat, dan saat Tergugat II dalam konvensi memperlihatkan surat-surah menyangkut tanah milik Penggugat, Tergugat III dalam KONvensi mempunyai untuk membeli dan dibuat Akte Jual Beli No. 117/2004 tanggal 7 Juni 2004 Akte Jual Beli No. 118/2004 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanga (PPAT) Rostiaty Nahumamury, S.H. Noataris di Ambon.

Sebelum Notaris Rostiaty Nahumamury, S.H. melakukan proses jual beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat, namun sebelumnya Notaris Rostiaty Nahumamury, S.H. melakukan pengecekan (cek list) langsung ke turut Tergugat I menyangkut Sertifikat Hak Milik Penggugat sebagaimana tersebut diatas mengingat Tergugat II dalam Konvensi ada mengajukan permohonan sertifikat oengganti atsa nama penggugat karena telah hilang, dan setelah dilakukan pengecekan terhadap sertifikat Hak Milik No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 08 April 2004, luas 303 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan Sertifikat Hak Milik No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12/2004 tanggal 08 April 2004, lias 298 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 atsa nama Penggugat tidak ada masalah sehinggah dilakukan proses Jual beli dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (Pengganti Hilang) tersebut di atas kepada Tergugat III dalam Konvensi, sehinggah tidak benar proses jual beli yang dilakukan oleh Notaris Rostiaty Nahumamury, S.H. adalah tidak sah dan catat hukum.

Dengan demikian terhadap dalil gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan ditolah dan atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

8. Bahwa Tergugat III dalam Konvensi menolak dalil gugatan Penggugat butir ke-13 (tiga belas), karena Tergugat III dalam Konvensi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan pengusaan Tergugat III dalam Konvensi terhadap tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (Pengganti Hilang) No.524/Ahusen dan sertifikat Hak Milik (Pengganti Hilang) No. %35/Ahusen atas nama Tergugat III dalam Konvensi berdasarkan alas hak yang sah dan proses jual beli juga sudah disertai dengan pembayaran berdasarkan kwitansi kepada Penggugat memulai Tergugat II dalam Konvensi sehinggah apa yang dilakukan oleh Tergugat III dalam Konvensi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hal 28 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



9. Bahwa sangatlah tidak masuk di akal sehat, apabila Penggugat berdalil transaksi jual beli tanah milik Penggugat tanpa ijin Penggugat. Ini dalil yang mengada-ada yang dibuat oleh Penggugat, justru Penggugat sendiri yang memberikan kuasa kepada Tergugat I dalam Konvensi untuk menjual tanah milik Penggugat kemudian Tergugat II dalam Konvensi untuk menjual tanah milik Penggugat dan Tergugat II dalam Konvensi menjual kepada Tergugat III dalam Konvensi.

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir ke-16 (enam belas), dan butir ke-17 (tujuh belas) dapat Tergugat III dalam Konvensianggapi sebagai berikut:

Bahwa dengan adanya Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : 13/G/2015/PN.ABN, tanggal 03 September 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Nomor : 149/B/2015/TUN.MKS, tanggal 25 ferbuari 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 292 K/ TUN/2016 tanggal....., maka Penggugat tidak lagi sebagai pemilik atas Sertifikat Hak Milik No. 524/Ahusen dan Sertifikat Hak Milik No. 535/Ahusen, karena ke-2 (dua) sertifikat hak milik tersebut di atas telah dibatalkan, dan Sertifikat Hak Milik No. 524/Ahusen dan Sertifikat Hak milik No. 535/Ahusen tetap atas nama Tergugat III dalam Konvensi.

Oleh karena Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah dibatalkan maka Akta Pemindahan kuasa No.32 tanggal 26 mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartai Muljono, S.H. Notaris di Surabaya, Akte Jual Beli No. 117/2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rostiaty Nahumamury, S.H. Notaris di Ambon dan Akta Jual beli 118/2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapn Notaris Nahumamury, S.H. Notaris di Ambon, Tanggal 7 Juni 2004 dinyatakan sah mempunyai kekuatan berlaku.

Sehingga dalil gugatan ini haruslah ditolah.

Bahwa terdapat dalil gugatan Penggugat butir ke-18 (delapan belas), butir ke-19 (sembilan belas), butir ke-20 (dua puluh), butir ke-21 (dua puluh satu) dan butir ke-22 (dua puluh dua) haruslah ditolak dan atau dikesampingkan.

DALAM REKONVENS

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekovensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Kovensi Tergugat dalam Rekovensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat dalam Konvensi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 524/Ahusen, tanggal 10 September 1984, Gambar Situasi Nomor : 375/1984, tanggal 08-09-1984, seluas 303 M2 (tiga meter persegi) terletak di Provinsi Maluku Kota Ambon, Kecamatan Sirimau Kelurahan Ahusen yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Ambon atas nama Nick Tanimena (Penggugat dalam Konvensi/Tergugat) dalam Rekonvensi.
2. Bahwa asal mula tanah yang menjadi objek sengketa perkara aquo adalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi dari Tergugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sesuai dengan Akta Jual beli Nomor : 117/2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT rostiatty Nahumamury, S.H. Notaris/PPAT di Ambon dan Akta Jual beli Nomor : 118/2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Rostiatty Nahumamury, S.H. Notaris/PPAT di Ambon.
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi dengan itikad baik membeli tanah objek sengketa dalam perkara aquo dari tergugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi berdasarkan akta Pelimpahan Kuasa dari Tergugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi / tergugat II dalam Konvensi, sesuai dengan Akta Kuasa Nomor : 32 tanggal 26 mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartiati Muljono, S.H. Notaris di Surabaya.
4. Bahwa sebelum Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi membeli objek sengketa dalam perkara aquo terlebih dahulu Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi melakukan pengecekan (cek list) terhadap objek sengketa dalam perkara aquo di Turut Tergugat I dalam Rekonvensi / Turut Tergugat I dalam Konvensi ternyata terhadap objek sengketa dalam perkara aquo ini tidak ada dalam masalah sehingga oleh Notaris Rostiatty Nahumamury, S.H. PPAT di Ambon melakukan proses jual beli hingga baik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 524 / Ahusen, tanggal 10 September 1984, Gambar Situasi nomor : 375 / 1984, tanggal 08-09-1984, seluas 303 M2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jl. A.Yani kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 535 / Ahusen, tanggal 28 Desember 1984, Gambar Situasi Nomor : 653 / Ahusen, tanggal 26 Desember 1984 seluas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jl. A.Yani Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, yang mana terhadap ke-2 (dua) Sertifikat Hak Milik ini oleh Tergugat Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi telah mengajukan

Hal 30 dari 72 Putusan Nomor 43/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)



permohonan sertifikat hilang sehinggalah oleh turut Tergugat I dalam Konvensi / Turut Tergugat I dalam Rekonvensi melakukan baik nama atas sertifikat-sertifikat Hak Milik tersebut di atas dari Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi sebagai Sertifikat Hilang.

5. Bahwa setelah terjadi proses jual beli atas objek sengketa dalam perkara aquo kemudian Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terhadap Tergugat I dalam Konvensi, Tergugat II dalam Konvensi / Tergugat II dalam Rekonvensi, Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi serta Turut Tergugat I dalam Konvensi / Turut Tergugat I dalam Rekonvensi menyangkut pelimpahan kuasa (Substitusi) yang mana Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi menyangkal memberi kuasa substitusi kepada Tergugat I dalam Konvensi yang selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi melimpahkan lagi kuasa substitusi tersebut kepada Tergugat II dalam Konvensi / Tergugat II dalam Rekonvensi, padahal Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima uang hasil penjual objek sengketa perkara aquo dari Tergugat I dalam Konvensi. Hal ini membuktikan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Konvensi mempunyai itikad buruk dalam memberi kuasa kepada Tergugat II dalam Konvensi / Tergugat II dalam Rekonvensi dalam memberi kuasa, hal ini terbukti dengan diajukan gugatan ke Pengadilan terhadap Objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi.
6. Bahwa setelah terjadi Jual Beli kemudian Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi menempati Objek Sengketa perkara aquo hingga saat ini.
7. Bahwa kemudian atas dasar Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor : 554 PK / PDT / 2010, tanggal 17 Maret 2011 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1247 K / PDT / 2009, tanggal 09 September 2009 jo Putusan Tinggi Maluku Nomor : 24 / Pdt / 2008 / PT. Mal, tanggal 24 November 2008 jo Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 15. Pdt. G / 2008 / PN. AB, tanggal 21 Agustus 2008, oleh Turut Tergugat I dalam Konvensi / Turut Tergugat I dalam Rekonvensi membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 524 / Ahusen, gambar situasa Nomor : 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) yang diterbitkan tanggal 10 September 1984 yang terletak di JI.A.Yani Kelurahan Ahusen Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon dan Sertifikat Haki Milik Nomor : 535 / Ahusen, Gambar

Hal 31 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Situasi Nomor : 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang diterbitkan tanggal 28 Desember 1984 yang terletak di Jl. A.Yani Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon atas nama Penggugat dalam Rekovensi / Tergugat III dalam kovensi dibatalkan oleh Turut Tergugat I dalam Kovensi / Turut Tergugat I dalam Rekovensi sesuai dengan surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Provinsi Maluku Nomor SK. 06 / Pbt / BPN. 81 / 2015 tentang Pencabutan dan Pembelaan Sertifikat Hak Milik Nomor : 524 / Ahusen dan sertifikat Hak Milik Nomor / 535 ? Ahusen masing –masing seluas 303 M2 dan 298 M2 terletak di Kelurahan Ahusen Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon atas nama Nick Tanimena terakhir atas nama Theis Tuhuteru karena cacat hukum administrasi, tertanggal 16 April 2015.

8. Bahwa terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Perhanahan Nasional Provinsi Maluku tersebut di atas ini (pont 6), Penggugat dalam Rekomendasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon, dan terhadap ini telah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan Mencabut Surat Keputusan Kepala kantor Wilayah banda Pertanhan Nasional Provinsi Maluku Nomor SK.06 / Pbt / BPN.81 / 2015 tersebut di atas.
9. Bahwa dengan adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 292 K / TUN / 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar Nomor : 149 / B / 2015 / TUN/ MKS jo Putusan Nomor 15 / G / 2015 / PTUN. ABN yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka terhadap objek sengketa dalam perkara aquo adalah milik Penggugat dalam Rekovensi / Tergugat III dalam Konvensi.
10. Bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi / tegugat III dalam Konvensi membeli objek sengketa dalam perkara aquo berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Rostiaty Nahumamury, S.H. maka Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat IIIDalam Konvensi dengan Tergugat II dalam Konvensi / Tergugat II dalam Rekonvensi adalah sah menurut hukum.
11. Bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi dengan Tergugat II dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi adalah sah menurut hukum.

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi / Tegugat III dalam Konvensi mohon kepada Majelis hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara serat memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut.

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III dalam Konvensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaar).
3. Mengukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM PKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerina dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 117 / 2004, tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli Nomor : 118 / 2004, tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Rostiaty Nahumamury, S.H. di Ambon terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 524 / Ahusen dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 535 / Ahusen adalah sah dan berharga menurut hukum.
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Kovensi berhak atas objek sengketa.
4. Menyatakan perbuata Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi membeli dan menempati objek sengketa perjara aquo bukan perbuaran melawan hukum.
5. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik.
6. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Kate Pelimpahan Kuasa Nomor : 32 tanggal 26 Mei 2004 dari Tergugat I dalam Konvensi / Tergugat I dalam Rekonvensi kepada Tergugat II dalam Konvensi / Tergugat II dalam Rekonvensi begitu juga dengan Akta Nomor : 12 tanggal 17 Februari 2004 antara Penggugat dalam Konvensi dalam Rekonvensi dengan Tergugat I dalam Konvensi / Tergugat I dalam Rekonvensi adalah sah menurut hukum.
7. Menyatakan Tergugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi adalah sah menurut hukum.

Hal 33 dari 72 Putusan Nomor 43/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

8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi ? Penggugat dalam Konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau :

Apabila Majelis Hukum berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat III dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 23 November 2016 dengan register Perkara Nomor 222/Pdt.G/2016/PN.Amb dalam perkara Nebis In Idem dikarenakan penggugat sudah pernah berperkara dengan subjek dan objek yang sama yaitu dalam perkara Nomor : 15/Pdt.G/2008/PN.Amb jo Nomor : 24/PDT/2008/PT.MAL jo Nomor : 1247.K/PDT/2009 jo Nomor : 544.PK/PDT/2010 yang sudah berkekuatan hukum yang tetap, “dimana kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali,” bandingkan dengan Putusan No. 1226 K/Pdt/2001 Tanggal 20 Mei 2002 Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem. syarat dan ketentuan suatu gugatan Nebis In Idem adalah objek tuntutan sama, Alasan yang sama dan subjek gugatan yang sama.

2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat (error in persona) dalam bentuk *Exeptio Pluriun Litis Consorium* yaitu tidak lengkapnya para pihak yang ditarik sebagai tergugat didalam surat gugatan maka gugatan tidak dapat diterima, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3189 K/Pdt/1983 “ dimana gugatan tidak dapat diterima atas alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap mengakibatkan gugatan penggugat error in persona”. Didasari atas tidak ditariknya Ny. Rostiaty Nahumarury, SH. Mkn, Notari dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo mengingat terjadi peralihan hak atas tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 542/Ahusen dan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 535/Ahusen dari Sdr. Nick Tanimena kepada Theis

Hal 34 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Tuhuteru melalui perbuatan hukum jual beli sesuai akta PPAT tanggal 7 Juni 2004 No. 118/2004 dan tanggal 7 Juni 2004 No. 117/2004 yang menjadi dasar beralihnya kedua Sertipikat tersebut, maka dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya dan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Turut Tergugat I dalam eksepsi diatas sepanjang dibenarkan oleh hukum dan relevan dengan pokok perkara secara proposional, mohon dianggap termuat kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* terkait dengan Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor: 524/Ahusen Luas 303 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No. 11/2004 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No.12/2004 yang keduanya atas nama Theis Tuhuteru.
3. Bahwa Turut Tergugat I menerbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang yakni Sertipikat Hak Milik No. : 524/Ahusen Luas 303 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 535/Ahusen Luas 298 M² pada tanggal 27 Oktober 2004 yang kedua Sertipikat masih tercatat atas nama Nick Tanimena.
4. Bahwa perbuatan hukum jual beli Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 524/Ahusen Luas 303 M² berdasarkan Akta PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH tanggal 7 Juni 2004 No. 118/2004 telah beralih kepada **Theis Tuhuteru**, dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² berdasarkan perbuatan hukum jual beli Akta PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH tanggal 7 Juni 2004 No. 117/2004 telah beralih kepada **Theis Tuhuteru**.
5. Bahwa berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 23 April 2010 No. RCO.MKS/APM. 110/SRT/2010, maka Sertipikat Hipotik I No. 129/Ahusen tanggal 05 Maret 1990, Hipotik II No. 177/Ahusen tanggal 21 Juni 1995 atas Sertipikat Hak Milik No. 524/Ahusen dihapus, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 524/Ahusen masih tercatat atas nama Nick Tanimena.
6. Bahwa berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 23 April 2010 No. RCO.MKS/APM. 111/SRT/2010, maka Sertipikat

Hal 35 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hipotik I No. 127/Ahusen tanggal 05 Maret 1990, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 535/Ahusen yang masih tercatat atas nama Nick Tanimena.

7. Bahwa sebelum dilakukan Roya terhadap kedua Sertipikat dalam Perkara *a quo*, sesuai catatan pada buku tanah yang ada pada Turut Tergugat I telah diterbitkan sertipikat pengganti karena hilang yakni : Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 524/Ahusen dan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 535/Ahusen sekarang tercatat atas nama Theis Tuhuteru.
8. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah Turut Tergugat I mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan penggugat haruslah ditolak (*Ontzeg*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
10. Bahwa Turut Tergugat I menyerahkan seluruh pertimbangan kepada Majelis Hakim yang terhormat didalam menilai jawaban Turut Tergugat I atas gugatan Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 222/Pdt.G/2016/PN.Amb, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I Untuk Seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebankan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan tanggal 2 Agustus 2017, Nomor 222/Pdt.G/2016/PN. Amb, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

– Menolak tuntutan provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

– Menolak Eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal 36 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa ;
4. Menyatakan Kuasa Substitusi sebagaimana yang tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor : 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono,S.H, Notaris di Surabaya, cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*buiten effect stellen*);
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 117/2004 tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli Nomor 118/ 2004 tanggal 7Juni 2004, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris - PPAT Ny. Rostiati Nahumarury, S.H, Notaris - PPAT di Ambon ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (PENGANTI HILANG) No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 08 April 2004, luas 303M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan Sertifikat Hak Milik (PENGANTI HILANG) No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12/2004 tanggal 08 April 2004, luas 298 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah, masing - masing :
 - a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor 375/1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524/Ahusen) ;
 - b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 535/Kelurahan Ahusen,Gambar Situasi Nomor 653/1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535/Ahusen) ;
8. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing - masing :

Hal 37 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 524/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor 375/1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524/Ahusen) ;
- b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653/1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen) ;

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari penghuni dan barang ;

9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan mematuhi putusan ini ;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.399.000,- (Tiga juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Membaca akte pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon Yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Agustus 2017 Tergugat II dan Tergugat III / Para Pemanding I telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 2 Agustus 2017 Nomor 222/Pdt.G/2016/PN,Amb untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca akte pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon Yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Agustus 2017 Turut Tergugat I/Pemanding II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 2 Agustus

Hal 38 dari 72 Putusan Nomor 43/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

2017 Nomor 222/Pdt.G/2016/PN,Amb untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Agustus 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Tergugat I/ Turut Terbanding I, Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II dan Pembanding II;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 Agustus 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Kuasa Tergugat II dan Tergugat III/Para Pembanding I;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Tergugat I / Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 September 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Kuasa penggugat/ Terbanding ;

Membaca Memori Banding yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III/ Para Pembanding I tertanggal 24 Agustus 2017 dan Memori Banding Turut Tergugat I/Pembanding II, Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak penggugat/ Terbanding pada tanggal 27 September 2017 dan tanggal 29 Agustus 2017 telah diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Tergugat I/Turut Terbanding I, Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, serta Turut Tergugat I/Pembanding II;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/ terbanding tertanggal 16 Oktober 2017 Dan surat Kontra Memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 16 Oktober 2017 Kepada pihak Kuasa Tergugat II dan Tergugat III/ParaPembanding I, dan Turut Tergugat I/Pembanding II ;

Membaca Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara nomor 222/Pdt.G/2016/PN.Amb yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon Telah memberi kesempatan kepada pihak dan kepada

Hal 39 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Kuasa Tergugat I dan Tergugat II/Para Pembanding I, Turut Tergugat I/Pembanding II, Kuasa Penggugat /Terbanding, Tergugat I/Turut Terbanding I. Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, masing-masing pada tanggal 28 Agustus 2017, 4 September 2017, 5 September 2017, dan tanggal 16 Oktober 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding Tergugat I dan Tergugat II /Para Pembanding I dan Permohonan banding Turut Tergugat I / Pembanding II telah diajukan dalam tenggang waktu menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II / Para Pembanding I, dalam memori bandingnya tanggal 24 Agustus 2017 , telah mengajukan alasan Keberatan-keberatan sebagai berikut :

I. DARI SEGI YURIDIS FORMIL

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.AB telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 02 Agustus 2017, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III.

Atas putusan aquo, Tergugat II Kompensi dan Tergugat III Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi, telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding pada tanggal 12 Agustus 2017.

Bahwa dengan demikian permohonan pemeriksaan banding yang diajukan Para Pembanding cq. Tergugat II Kompensi dan Tergugat III Kompensi / Penggugat Rekonpensi, masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan cg ketentuan pasal 199 ayat (1) RBG.

Bahwa oleh karenanya, maka permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh Pembanding, secara uridis formil patut diterima.

II. KEBERATAN KEBERATAN PEMBANDING TERHADAP PUTUSAN HAKIM TINGKAT PERTAMA.

A. DALAM KONPENSI

1. Hakim Tingkat Pertama telah menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I,

Hal 40 dari 72 Putusan Nomor 43/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

- Bahwa ditolaknya Eksepsi dimaksud oleh Hakim Tingkat Pertama merupakan suatu kesalahan dalam penerapan hukum acara atau setidaknya tidak menerapkan Hukum acara sebagaimana mestinya.

1.1. Tentang Eksepsi kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III.

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik Notaris RINA HARYATY MULYONO,SH, Notaris yang membuat Akte Pemindahan Kuasa (Substitusi) No. 32 tanggal 26 Juni 2004, dan juga Notaris / PPAT ROSTIATY NAHUMARURY,SH yang membuat Akte Jual Beli No.117 dan No.118 tanggal 7 Juli 2004.

Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah menolak Eksepsi tersebut dengan dasar pertimbangan bahwa Notaris / PPAT hanyalah mencatat hal-hal yang dikemukakan oleh Para Pihak sehingga tidak ada kewajiban bagi Notaris menyelesaikan secara material apa yang dikemukakan, dan juga dengan mengsitir Yurisprudensi MARI No. 3909 L / Pd t/ 1994 tanggal 11 April 1997, yang abstrak hukumnya “ adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara “

- Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dimaksud, adalah sangat tidak beralasan hukum, karena kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa yang akan ditariknya sebagai pihak dalam perkara tidak bersifat absolut terhadap semua kasus, tetapi penerapannya harus kasus per kasus. Hal mana karena kesalahan menarik pihak dalam perkara akan membawa akibat hukum yaitu selain gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima, juga apabila gugatan dapat di kabulkan, maka tidak akan dapat dieksekusi putusannya dan dinyatakan non executable.

Sebagai contohnya dalam perkara terdahulu yang diajukan oleh Penggugat (perkara No. 15 / Pdt.G / 2000 / PN.AB. ternyata tidak dapat dieksekusi dan dinyatakan non executable karena kurang pihak.

Oleh karenanya kesalahan dalam menarik pihak dalam suatu perkara mempunyai akibat hukum yang sangat fatal, Jadi dalam hal ini penarikan pihak dalam perkara bukan mutlak wewenang Penggugat, tetapi harus memenuhi standar aturan hukum acara perdata.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya khususnya petitum angka-4 dan angka-5, Penggugat telah menuntut agar Akte Pemindahan Kuasa (Substitusi) no.32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat oleh Notaris RINA

Hal 41 dari 72 Putusan Nomor 43/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

HARTATI MULYONO,SH dan Akte Jual Beli No.117 / 2004 dan No.118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 yang dibuat oleh Notaris / PPAT ROSTIATY NAHUMARURY,SH dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa oleh karena Notaris dan PPAT dimaksud adalah orang yang mempunyai tanggung jawab hukum tentang keabsahan akta-akta yang mereka buat, dimana dalam akta yang dimintakan pembatalannya tersebut Notaris dan PPAT juga menanda-tanganinya, harus ditarik sebagai pihak dalam perkara, agar mereka dapat mempertahankan hak dan membela kepentingannya tentang keabsahan akta yang mereka buat.

Bagaimana pengadilan dapat membatalkan atau menyatakan bahwa suatu akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT tidak sah, tanpa mengikut serat Notaris / PPAT sebagai pihak dalam suatu perkara.

Bahwa Notaris / PPAT adalah orang yang menandatangani akta yang dimintakan pembatalannya atau menyatakan akta-akta tidak sah, maka sesuai Yurisprudensi tetap MARI No.151 K / Sip / 1975 tanggal 13 Mei 1975 yang abstrak hukumnya menyatakan bahwa "agar gugatan tidak mengandung cacat hukum kurang pihak, maka semua orang yang ikut menjadi pihak dan menanda-tangani perjanjian, harus ikut ditarik sebagai Tergugat.

Bahwa dapat pula ditambahkan di sini bahwa timbulnya sengketa ini karena adanya Akta Pemindahan Kuasa yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Mulyono,SH sehingga terjadinya jual beli atas tanah objek sengketa yang dibuat oleh Notaris / PPAT ROSTIATY NAHUMAMURY SH, bagaimana mungkin akta-akta yang dibuat mereka yang menjadi penyebab dari sengketa tidaklah diikuti serta sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa atas dasar uraian-uraian di muka, maka dapat dikonstatir bahwa dengan tidak ditariknya Notaris RINA HARTATY MULJONO,SH dan Notaris/PPAT ROSTIATY NAHUMAMURY,SH sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil Error In Persona dalam bentuk gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) dan konsekwensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelyke verklaard).

Hal 42 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian maka ditolaknya Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III oleh hakim tingkat pertama adalah suatu kesalahan dalam penerapan hukum atau setidaknya menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya.

1.2. Tentang Eksepsi Nebis In Idem yang diajukan oleh Turut Tergugat I

Bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi Nebis In Idem dikarenakan Penggugat sudah pernah berperkara dengan subyek dan objek yang sama yaitu Perkara No. 15 / Pdt. G / 2008 / PN. Amb Jo. No. 24 / Pdt / 2008 /PT. Mal. Jo. No.1247 K / Pdt / 2009 Jo No.544 PK / Pdt / 2010 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa ditolaknya Eksepsi Nebis In Idem yang diajukan oleh Turut Tergugat I oleh Majelis Hakim tanpa pertimbangan hukum yang tepat dan beralasan menurut hukum, karena hanya mempertimbangkan karena adanya penambahan subjek Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat II (PT Bank CIMB Cabang Ambon), yang didasarkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon No.01 / Eks / 2012 / PN.AB tanggal 01 Agustus 2012 tentang Putusan Tidak Dapat Dilaksanakan (Non Executable) karena pihak PT.Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Ambon tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut.

Ditolaknya Eksepsi Nebis In Idem oleh Hakim Tingkat Pertama adalah suatu kesalahan dalam menerapkan hukum, ataupun setidaknya menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya.

Bahwa landasan hukum penerapan Eksepsi Nebis In Idem adalah Ketentuan Pasal 1917 KUH - Perdata. Adapun intisari dari ketentuan tersebut adalah :

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap daya mengikatnya terbatas sekedar substansi putusan.
- Gugatan yang diajukan terhadap para pihak yang sama dalam hubungan hukum yang sama pula dan diajukan dengan dalil atau dasar hukum yang sama, dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut unsur Nebis In Idem.

Bahwa dari bukti P-1A s/d P-1D, yaitu putusan-putusan Badan Peradilan mulai dari Peradilan Tingkat Pertama, Tingkat Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali, dibandingkan dengan gugatan Penggugat sekarang ini (perkara No. 222 / pdt.G /2016 / PN.Amb. terlihat Bahwa Para Pihak dalam

Hal 43 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini semuanya sama, kecuali ada penambahan pihak Turut Tergugat II yaitu PT.Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Ambon.

Bahwa selain itu dalil atau dasar hukum gugatan sekarang ini sama dengan petitum dan amar putusan perkara terdahulu yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dimana putusan tersebut telah ditetapkan status dan hubungan hukum tentang objek sengketa.

Bahwa dari fakta-fakta tersebut dapat dikonstatir bahwa dalam putusan terdahulu (Putusan No.15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB Jo No.24 / Pdt / 2008 / PT.Mal Jo No.1247 K / Pdt / 2009 Jo No.544 PK / 2010) telah melekat unsur Nebis In Idem, sebagaimana disyaratkan dalam Ketentuan pasal 1917 KUH Perdata.

Bahwa tentang penambahan subjek Turut Tergugat yaitu ditariknya PT.Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Ambon, tidak menghilangkan melekatnya asas nebis in idem dalam perkara terdahulu, karena tanpa ditambahkan dalil atau dasar hukum lain dalam perkara sekarang ini ataupun tuntutan, dimana dalam gugatan sekarang ini tidak terlihat adanya tuntutan apapun kepada Turut Tergugat II, selain tuntutan untuk tunduk dan taat pada putusan.

Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, maka terlihat bahwa ditolaknya Eksepsi Turut Tergugat I tentang Nebis In Idem, oleh Hakim Tingkat Pertama, adalah suatu penolakan yang tidak beralasan menurut hukum, sehinggah dapat diklasifikasikan sebagai suatu kesalahan dalam penerapan hukum atau setidaknya tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya.

- Bahwa oleh karena Hakim Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum atau setidaknya tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam memutus Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, maka adalah beralasan hukum apabila putusan tersebut dibatalkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding.
2. Bahwa bila kita membaca secara cermat dalil dalil gugatan Penggugat maupun dalil dalil sangkalan Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka dapat diangkat peristiwa yang menjadi pokok sengketa ini adalah tentang Keabsahan Akta

Hal 44 dari 72 Putusan Nomor 43/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

pemindahan Kuasa (substitusi) No. 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat oleh Notaris RINA HARTATI MULYONO,SH.

Hal mana karena dari keabsahan akte tersebut kemudian timbul perbuatan hukum jual beli obyek sengketa sehinggalah lahirnya sengketa / perkara ini, dimana semua tuntutan Penggugat dalam petitum gugatannya bergantung pada keabsahan akta tersebut, karena apabila akta tersebut tidak sah, maka perbuatan hukum jual beli obyek sengketa juga tidak sah, namun sebaliknya apabila akta tersebut adalah sah, maka jual beli obyek sengketa juga adalah sah.

Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan keabsahan Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Mei 2004 (bukti P-7) ternyata telah salah menerapkan hukum atau telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, dan juga didasarkan pada pertimbangan hukum yang kurang cukup (onvoldoende gemotiveerd) (mohon dilihat dalam pertimbangan putusan halaman-75 & 76).

Bahwa walaupun dalam Surat Kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No.12 tanggal 17 ferbuari 2004 (bukti P-5A) tidak secara tegas dicatumkan tentang Pemberian Hak Substitusi kepada Penerima Kuasa cq. Tergugat I (Maxmiliaan Rumoei), namum dengan adanya kata-kata pada bagian akhir kuasa tersebut yaitu “ yang diberi kuasa dapat melakukan segala perbuatan hukum oleh yang diberi kuasa dipandang baik dan berfaedah, tiada suatupun yang dikecualikan meskipun untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa khusus, maka dalam hal ini kuasa tersebut telah diberikan pula dengan akta kuasa ini “ maka haruslah ditafsirkan bahwa dalam kuasa tersebut tercantum pula hak substitusi yang diberikan oleh Pemberi Kuasa (Penggugat) kepada Penerima Kuasa (Tergugat), karena Pemindahan Kuasa (Substitusi) yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah dalam rangka mencapai tujuan diberikannya kuasa oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu untuk menjual obyek sengketa, dimana sesuai fakta bidang tanah obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat III. Jadi disini terlihat bahwa dengan adanya Kuasa Pelimpahan (Substitusi) tujuan diberikannya kuasa oleh Penggugat kepada Tergugat I telah tercapai,

Hal 45 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Sehingga Pemberian Kuasa Limpahan (Substitusi) tersebut harus dipandang baik dan berfaedah dan tidak melanggar perjanjian yang menyangkut kuasa dimaksud.

Bahwa dalam hal tidak tegasnya sesuatu hal dalam perjanjian, maka Hakim harus mencarinya dalam aturan perUndang-Undangan untuk mendapatkan pemecahannya.

Bahwa tentang Pemberian Kuasa Substitusi, pasal 1803 KUHPerdata telah mengaturnya, yang dapat saya kutip isinya sebagai berikut :

“ sipemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada si kuasa menunjukan seorang lain sebagai penggantinya untuk pengurusan benda-benda yang terletak diluar Indonesia atau dilain Pulau dari pada ditempat tinggal Pemberi Kuasa “

Bahwa oleh karena Pemberi Kuasa (Penggugat) maupun Penerima Kuasa (Tergugat I) keduanya bertempat tinggal di Surabaya, sedangkan bidang tanah yang akan dijual terletak diluar pulau cq di Ambon, maka Pemberian Kuasa Substitusi oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang nota bene bertempat tinggal di dalam Ambon tempat letaknya obyek jual beli, maka dengan demikian Kuasa Substitusi yang di berikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah menurut hukum, cq pasal 1803 KUH Perdata

Bahwa oleh karena Pemberian Kuasa Substitusi dari Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No. 32 Tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Notaris RINA HARTATI MULYONO,SH adalah sah menurut Hukum, maka putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Akta tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (Buiten Effect Stellen) dan mengabulkan petitum angka-4 gugatan Penggugat (amar putusan angka-4) adalah tidak tepat dan benar, karenanya Hakim Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum ataupun menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, karena seharusnya petitum butir tersebut dinyatakan tidak terbukti menurut hukum dan ditolak.

Hal 46 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



- 3 Bahwa oleh karena semua tuntutan Penggugat adalah tergantung pada terbuktinya keabsahan Akta Pelimpahan Kuasa (Substitusi) No.32 tanggal 26 Maret 2004 (petitum angka-4), maka dengan terbuktinya bahwa akta tersebut adalah sah menurut hukum, maka semua tuntutan yang bergantung pada petitum tersebut haruslah dinyatakan tidak terbukti dan ditolak seluruhnya.

Bahwa walaupun tidak perlu lagi untuk menilai bagian-bagian putusan yang lain, karena tidak ada gunanya lagi, namun Para Pembanding akan menilai pula beberapa hal sebagaimana akan diuraikan ini.

4. Bahwa dikabulkannya petitum angka-2 sebagaimana dituangkan dalam amar putusan angka-2, yaitu perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, didasarkan pada pertimbangan yang kurang cukup (onvoldoende gemotiverd)

Hal mana dapat dilihat dari pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama halaman-82, di mana Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan bahwa karena terbukti Pelimpahan Kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan secara melawan hukum maka perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan proses jual beli harus pula dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalam menyatakan suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum dalam ruang lingkup hukum perdata, maka terlebih dahulu perlu dipertimbangkan tentang perbuatan dimaksud termasuk dalam kriteria yang mana dari 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
2. Perbuatan tersebut melanggar hak subyektif orang lain.
3. Perbuatan tersebut melanggar kaidah tatasusila.
4. Perbuatan tersebut bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat, atau terhadap harta benda orang lain.

Bahwa pengajuan tuntutan perbuatan melawan hukum adalah ruang lingkup hukum perdata semuanya berlandaskan pada Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka untuk menyatakan suatu perbuatan itu bersifat melawan

Hal 47 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



hukum, maka harus pula dipertimbangkan tentang semua unsur yang terkandung dalam rumusan pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

1. Unsur perbuatan melawan hukum.
2. Unsur kesalahan
3. Unsur kerugian
4. Unsur adanya hubungan kausasi antara kesalahan dan kerugian.

Bahwa unsur-unsur tersebut tidak dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama haruslah dinilai sebagai putusan yg didasarkan pada pertimbangan yang kurang cukup (onvoldonde gemotiverd).

5. Bahwa dalam Jawaban Tergugat III angka-8, Tergugat III telah mendalilkan bahwa proses jual beli telah disertakan dengan pembayaran berdasarkan kwitansi kepada Penggugat melalui Tergugat II.

Bahwa dalil ini tidak dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama, padahal dalil ini menjadi dalil yang cukup urgen untuk dipertimbangkan.

Bahwa dalil ini tidak disangkal oleh Penggugat dalam Replikanya, sehingga dengan demikian menurut hukum, dalil ini tidak disangkal oleh Penggugat, dan dengan kata lain dalil tersebut telah diakui kebenarannya oleh Penggugat, sehingga dalam proses jual beli tersebut Tergugat III harus dipandang sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

6. Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, tidak mempertimbangkan secara sempurna bukti bertanda P-11 A, P-11 B dan P-11 C (yang sama dengan bukti-bukti tergugat III yaitu T.III.1, T-III.2 dan T-III-3) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makasar dan Putusan Mahkamah Agung RI.

Bahwa Hakim tingkat pertama tentang bukti Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut hanya mempertimbangkan bahwa dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut yang dibatalkan dan dicabut adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku bukanlah Sertifikat Hak Milik Asli / Original No. 524 / Ahusen yang

Hal 48 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbit tanggal 08 september 1984 dan SHM No. 535 / Ahusen yang terbit tanggal 28 Desember 1984.

Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangannya, karena dengan adanya Putusan Peradilan Tata Usaha Negara tersebut maka Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Nomor : SK-06 / Pbt / BPN – 81 / 2015 tentang Pencabutan dan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.524 / Ahusen dan No.535 / Ahusen (obyek sengketa dalam perkara ini) telah dicabut dan dibatalakan.

Bahwa dengan dicabutnya sertifikat kedua bidang tanah tersebut maka dari logika hukum, Penggugat tidak lagi mempunyai hak atas obyek sengketa, karena bukankah sesuai dengan aturan hukum, Sertifikat Hak Milik adalah bukti hak seseorang atas tanah, apabila dalam perkara ini telah terbukti bahwa Penggugat telah menjual obyek sengketa dan telah menerima uang pembayaran harga tanahnya bahkan Turut Tergugat I dalam pembuktian surat mengajukan Buku Tanah, yang mana terhadap objek sengketa ini tercatat atas nama Tergugat III bukan lagi atas nama Penggugat,

B. DALAM REKONPENSII

Bahwa dalam mengadili gugatan Rekonpensi, ternyata Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusannya atas dasar pertimbangan yang kurang lengkap (onvoldoende gemotiverd).

1. Bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Rekonpensi adalah tentang Hak Penggugat atas obyek sengketa berupa 2(dua) bidang tanah yang terletak di Jln Ahmad Yani Ambon, masing-masing bidang tanah Hak Milik No. 524 / Ahusen seluas 303 M² dan No. 535 / Ahusen seluas 298 M² hak mana Penggugat Rekonpensi peroleh atas dasar jual beli dengan Tergugat II sebagai Kuasa Substitusi dari Tergugat I yang sebelumnya mendapat Kuasa dari Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi (Nick Tanimena).
2. Bahwa persidangan perkara ini, Penggugat Rekonpensi dapat membuktikan bahwa jual beli objek sengketa adalah sah dan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian jual beli, Sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata.

Hal 49 dari 72 Putusan Nomor 43/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

3. Bahwa Putusan Hakim Tingkat Pertama tidak mencerminkan rasa keadilan, keadilan kepada masyarakat, keadilan bagi pencari dalam perkara inipun.

Bahwa apabila Hakim tingkat pertama memiliki rasa keadilan, maka seharusnya Hakim tingkat pertama mempertimbangkan tentang etiked baik dalam perjanjian jual beli in casu adalah perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi.

Bahwa apabila Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan tentang hal ini maka akan terlihat adanya etiked baik dari Penggugat dalam Rekonpensi sebagai pihak pembeli, karena peranjain jual beli telah dibuat di hadapan Notaris / PPAT sebagai Pejabat yang mempunyai kewenangan berdasarkan ketentuan perUndang-Undangan.

Bahwa itikad baik harus dianggap ada pada pembeli in casu Penggugat dalam Rekonpensi karena dalam hal ini pembeli dapat dianggap tidak menduga bahwa kuasa yang diberikan adalah tidak sah (vide yuriprodensi tetap MARI No.112 K/Sip/1955 tanggal 11 April 1956).

Bahwa oleh karena Penggugat dalam Rekonpensi adalah pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus mendapat perlindungan hukum dan jual beli yang bersangkutan haruslah mendapat perlindungan hukum dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah (vide yurisprodensi tetap MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, No.126 K/Sip/ 1962 tanggal 9 Juni 1962, No.1237 K/Sip/1973 tanggal April 1976, No.52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975).

Bahwa apabila Hakim Tingkat Pertama memeriksa dan mengadili perkara ini dengan rasa keadilan, maka seharusnya dengan mempertimbangkan adanya etiked baik dari penggugat dalam Rekonpensi sebagai pembeli maka sepatutnya jual beli obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.117/2004 tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli No.118/ 2004 tanggal 7 Juni 2004, dinyatakan sah menurut hukum, dan Rekonpensi yuridisnya lebih lanjut adalah Penggugat dalam Rekonpensi adalah orang yang berhak atas objek sengketa.

Hal 50 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Dan oleh karenanya gugatan Penggugat dalam Rekonpensi patut untuk dikabulkan Majelis Hakim Tingkat Banding yang mulia,

Bahwa dengan berdasarkan uraian-uraian tentang alasan dan keberatan Pembanding terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, telah salah menerapkan hukum atau setidaknya tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, mendasarkan putusannya pada pertimbangan hukum yang kurang sempurna (onvoldoende gemotiverd) serta putusannya tidak memenuhi rasa keadilan.

Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut maka kiranya adalah alasan yang berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama.

Bahwa akhirnya Para Pembanding mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb tanggal 02 Agustus 2007, dan kemudian dengan mengadili sendiri.

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi gugatan yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvsntkelijke verklaard).

Dalam Rekonpensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi & Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I / Pembanding I dalam memori bandingnya mengajukan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 51 dari 72 Putusan Nomor 43/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

1. Bahwa pada Prinsipnya Pembanding dahulu Turut Tergugat I secara tegas menolak Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 222/Pdt.G/2016/PN.Amb Tanggal 2 Agustus 2017 ;
2. Bahwa adapun amar putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 3222/Pdt.G/2016/PN.Amb Tanggal 2 Agustus 2017 sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa ;
4. Menyatakan Kuasa Substitusi sebagaimana yang tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor : 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, SH, Notaris di Surabaya, cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor : 117/2004 tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli Nomor : 118/2004 tanggal 7 Juni 2004, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris-PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH, Notaris PPAT di Ambon ;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (PENGANTI HILANG) No. 524/Ahusen, Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 8 April 2004 luas 303 M², terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan Sertipikat Hak Milik (PENGANTI HILANG) No. 535/Ahusen, Surat Ukur No. 12/2004 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing-masing :
 - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 524/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor : 375/1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan

Hal 52 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524/Ahusen) ;

- b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 535/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor : 653/1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M² (dua ratus Sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535/Ahusen) ;

8. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing-masing :

- a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 524/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor : 375/1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M² (tiga ratus tiga meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984, terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 524/Ahusen);

- b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 535/Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor : 653/1984 tanggal 26 Desember 1984, luas 298 M² (dua ratus Sembilan puluh delapan meter persegi), diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984, terletak di Provinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat), setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A. Yani Ambon (SHM ORIGINAL No. 535/Ahusen) ;

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari penghuni dan barang ;

9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan mematuhi putusan ini ;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Hal 53 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.399.000,- (tiga juta tiga ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah) ;
3. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 524/Ahusen Luas 303 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No. 11/2004 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No.12/2004 yang keduanya sekarang atas nama Theis Tuhuteru telah memenuhi Standar yang diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
 4. Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 524/Ahusen Luas 303 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No. 11/2004 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No.12/2004 telah Tergugat terbitkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 5. Bahwa penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana telah diamanatkan didalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 57 yang menegaskan bahwa :

Pasal 57

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan aktaPPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau **kuasanya**.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.

Hal 54 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.
6. Bahwa mengingat yang bertindak sebagai Pemohon Penerbitan Sertipikat Pengganti adalah Kuasa dari Nick Tanimena yakni Telly Nio selaku Pihak kedua yang menerima kuasa dari Max Milian Rumoei.
7. Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 524/Ahusen Luas 303 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No. 11/2004 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No.12/2004 yang keduanya sekarang atas nama Theis Tuhuteru sudah tentu telah sesuai dengan mekanisme pendaftaran tanah yang berlaku, hal ini tentu terlihat jelas didalam PP No. 24 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 59 yang menegaskan :

Pasal 59

- (1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- (2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

Hal 55 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan diberlakukannya pengumuman sebagaimana yang diamanatkan didalam Pasal 59 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah tentu Sertipikat ORIGINAL tidak dapat berlaku lagi, hal ini tentu sesuai dengan Pasal 60 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Pasal 60

- (1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diberlakukannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
 - (2) Kepala Kantor Pertanahan **mengumumkan** telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan **tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama** dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
9. Bahwa dengan demikian Sertipikat ORIGINAL yakni Sertipikat Hak Milik No. : 524/Ahusen dan Sertipikat Hak Milik No. : 535/Ahusen atas nama Nick Tanimena tidak berlaku lagi mengingat telah diterbitkan sertipikat pengganti yakni Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 524/Ahusen Luas 303 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No. 11/2004 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No.12/2004 yang keduanya atas nama Sdr. Theis Tuhuteru;
10. Bahwa Pembanding dahulu Turut Tergugat I telah memproses kedua Sertipikat pengganti yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah memenuhi Asas-asas Umum Pemerintah yang baik sebagaimana tertuang dalam "Penjelasan Pasal 3 Angka 1 Undang-undang No. 28 Tahun 1999 yang dimaksud dengan "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan Perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggra Negara".

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding dahulu Turut Tergugat I memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

1. Menerima Memori Banding Pembanding seluruhnya ;
2. Menyatakan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 524/Ahusen Luas 303 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April 2004 No. 11/2004 dan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 535/Ahusen Luas 298 M² sesuai Surat Ukur Tanggal 8 April

Hal 56 dari 72 Putusan Nomor 43/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

2004 No.12/2004 yang keduanya atas nama Sdr. Theis Tuhuteru mempunyai kekuatan hukum secara mengikat.

3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri No. 222/Pdt.G/2016/PN.Amb tanggal 2 Agustus 2017.

Menimbang, bahwa atas memori banding Para Pembanding I dan Pembanding II, Penggugat /Terbanding mengajukan kontra memori banding tanggal 16 Oktober 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada Hari RABU , tanggal 27 September 2017 , Terbanding (Penggugat) telah menerima Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding I (dahulu Tergugat II dan Tergugat III) maupun Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding II (dahulu Turut Tergugat I) terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb yang diputus tanggal 02 Agustus 2017 ;
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 02 Agustus 2017 terhadap Perkara Perdata Nomor. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb telah benar dalam mengadili dan menerapkan hukum ;
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ambon dalam Perkara Perdata No. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb yang diputus tertanggal 02 Agustus 2017 telah diperiksa **sesuai dengan bukti – bukti dan fakta – fakta hukum yang terungkap di persidangan secara objektif dan benar** ;
4. Bahwa dalil - dalil dalam Memori Banding Para Pembanding I (dahulu Tergugat II dan Tergugat III asal) dan Memori Banding Pembanding II (dahulu Turut Tergugat I asal) hanyalah bersifat subjektif serta merupakan **PENGULANGAN atas Jawaban dan Duplik Para Pembanding (dahulu Tergugat II , Tergugat III dan Turut Tergugat I)** yang sudah diajukan pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Ambon , oleh karenanya **TIDAK ADA hal yang baru** , bahwa dalil – dalil Memori Banding Para Pembanding I dan Pembanding II tersebut telah dipertimbangkan dan dinilai secara benar menurut hukum oleh Pengadilan Negeri Ambon , untuk itu seluruh dalil dalil Memori Banding Para Pembanding I dan Pembanding II yang demikian demi hukum haruslah dikesampingkan ;
5. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Ambon dalam Perkara Perdata No. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb tertanggal 02 Agustus 2017 , yang telah memutuskan :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

Hal 57 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II , Tergugat III dan Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa ;
4. Menyatakan Kuasa Substitusi sebagaimana yang tertera dalam Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor : 32 tanggal 26 Mei 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, S.H, Notaris di Surabaya , cacad hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (buiten effect stellen) ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor. 117 / 2004 tanggal 7 Juni 2004 dan Akta Jual Beli Nomor. 118 / 2004 tanggal 7 Juni 2004, yang masing - masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris - PPAT Ny. Rostiaty Nahumarury, SH , Notaris - PPAT di Ambon ;
6. Menyatakan **Sertifikat Hak Milik (PENGGANTI HILANG)** No. 524/Ahusen , Surat Ukur No. 11 / 2004 tanggal 08 April 2004 , luas 303M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan **Sertifikat Hak Milik (PENGGANTI HILANG)** No. 535/Ahusen , Surat Ukur No. 12 / 2004 tanggal 08 April 2004 , luas 298 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah , masing - masing :
 - c. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984 , terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon , Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (**SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen**) ;
 - d. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984 , luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , diterbitkan

Hal 58 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984 , terletak di propinsi Maluku, Kotamadya Ambon, Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah dijalan A Yani Ambon (**SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen**) ;

8. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah obyek sengketa yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah masing - masing :

a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 524 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 375 / 1984 tanggal 8 September 1984, luas 303 M2 (tiga ratus tiga meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 10 September 1984 , terletak di Propinsi Maluku, Kotamadya Ambon , Kecamatan Sirimau , Kelurahan Ahusen , tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah di Jalan A Yani Ambon (**SHM ORIGINAL No. 524 / Ahusen**) ;

b. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 535 / Kelurahan Ahusen, Gambar Situasi Nomor. 653 / 1984 tanggal 26 Desember 1984 , luas 298 M2 (dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) , diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat I) tanggal 28 Desember 1984 , terletak di propinsi Maluku, Kotamadya Ambon , Kecamatan Sirimau, Kelurahan Ahusen, tertulis atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) , setempat dikenal sebagai tanah dijalan A Yani Ambon (**SHM ORIGINAL No. 535 / Ahusen**) ;

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

9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan mematuhi putusan ini ;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.399.000,- (tiga juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Hal 59 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Adalah berdasarkan hukum dan sesuai dengan bukti – bukti serta fakta – fakta hukum yang terungkap di persidangan ;

- **TANGGAPAN ATAS MEMORI BANDING PARA PEMBANDING I (dahulu TERGUGAT II dan TERGUGAT III asal) :**

11. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil Para Pembanding I dalam Memori Bandingnya point 1 mengenai Eksepsi ,**YANG BENAR** bahwa seluruh dalil – dalil Eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding I (dahulu Tergugat II dan Tergugat III) tersebut sudah menyangkut pembuktian Pokok Perkara , bukan Eksepsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 125 jo. Pasal 133 Jo. Pasal 134 HIR tentang Kompetensi Absolut ataupun Kompetensi Relatif ;

Bahwa jelas Terbanding / Penggugat memiliki hak hukum / legal standing dalam mengajukan gugatan aquo terkait dengan kepemilikan 2 (dua) bidang tanah milik Terbanding / Penggugat sebagaimana obyek tanah yang terurai dalam SHM (ORIGINAL) No. 524/Kel.Ahusen dan SHM (ORIGINAL) No. 535/Kel.Ahusen ;

Bahwa gugatan aquo (kembali) diajukan Terbanding / Penggugat karena adanya Penetapan Non Executable (*vide P – 2.B*) , oleh karenanya gugatan aquo bukan merupakan gugatan Ne Bis In Idem , karena gugatan aquo disesuaikan dengan penetapan Non Execuble dengan penambahan pihak PT. Bank CIMB Niaga Cab Ambon sebagai pihak Turut Tergugat II ; Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum apa yang menjadi pertimbangan hukum judex Factie halaman 63 alinea pertama, yang telah memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa penambahan Pihak PT. Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Ambon sebagai Turut Tergugat II juga berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon No.01/EKS/2012/PN.AB tanggal 01 Oktober 2012 tentang putusan tidak dapat dilaksanakan (non executable) karena pihak PT. Bank CIMB Niaga Cabang Ambon tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas , Majelis Hakim berpendapat gugatan perkara ini tidak nebis in idem , oleh karenanya eksepsi Turut Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak ” ;

Bahwa terkait dengan pihak Notaris yang tidak diikut sertakan sebagai Pihak dalam perkara aquo , jelas pihak Notaris hanya mencatat (menuliskan) apa – apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap , oleh karenanya Notaris tidak mempunyai peranan maupun wewenang untuk mempertahankan haknya sebagai Notaris ;

Hal 60 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum apa yang menjadi pertimbangan hukum *judex Factie* halaman 62 alinea pertama dan ke-dua, yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa namun demikian haruslah dilihat seberapa pentingnya pihak tersebut untuk diikuti sertakan menjadi pihak dalam suatu perkara, jikalau senyatanya pihak tersebut berkaitan langsung dengan obyek sengketa , misalnya sebagai penjual , pembeli atau yang menguasai obyek sengketa maka sudah sepatutnya dilibatkan menjadi pihak , dengan demikian maka jika melihat fungsi Notaris/PPAT yang hanya mencatat hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak (penghadap) dan tidak ada kewajiban mencari tahu peristiwa materinya, hal mana sesuai Putusan Mahkamah Agung No. 702K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 dengan kaidah hukum : “ Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh Penghadap dihadapan Notaris tersebut;

Menimbang , bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas , Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak diikuti sertakannya pihak Notaris Rina Hariati Muljono SH dan Rostiaty Nahumarury SH tidaklah menjadikan gugatan kurang pihak “;

Bahwa untuk itu sudah sepatutnya seluruh dalil Memori Banding Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) mengenai Eksepsi haruslah ditolak seluruhnya ;

12. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) dalam memori bandingnya point 2 dan 3 terkait Pemindahan Kuasa (Subsitusi) , Bahwa **YANG BENAR** , bahwa jelas Kuasa Menjual yang diberikan oleh Terbanding / Penggugat kepada Turut Terbanding I / Tergugat I sebagaimana Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 17 Februari 2004 (*vide P – 5.B*) tersebut **TIDAK** disertai dengan Hak Pemindahan / Subtitusi Kuasa , hal itu dikarenakan untuk menjalankan Akta Kuasa Menjual No. 14 tersebut , Turut Terbanding I / Tergugat I **HARUSLAH terlebih dahulu berkewajiban / melakukan penebusan atas kedua SHM (ORIGINAL) pada Bank Mandiri** sebagaimana Akta Kuasa No. 12 tanggal 17 Februari 2004 (*vide P – 5.A*) yang bertalian dengan kuasa pengurusan / penebusan kedua SHM ORIGINAL No. 524 dan No. 535 yang saat itu (tahun 2004) masih menjadi agunan di Bank Mandiri (masih dibebani Hak Tanggungan / Hipotek) ;

Hal 61 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah memeriksa dan mengadili sesuai dengan bukti – bukti dan fakta – fakta hukum yang terungkap di persidangan secara objektif dan benar ;

Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum pertimbangan Judex Factie dalam putusannya halaman 74 alinea pertama dan kedua , yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa selanjutnya mengenai bukti P-5.A berupa Akta Kuasa No. 12 tanggal 17 Februari 2004 , yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono SH Notaris di Surabaya , setelah dicermati Akta tersebut merupakan Kuasa untuk menebus dan mengambil sertifikat tanah SHM ORIGINAL No. 524 dan SHM No. 535 di Bank Mandiri Cabang Ambon ;

Menimbang , bahwa mengenai bukti P-5.B berupa foto copy Akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 17 Februari 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono SH Notaris di Surabaya , setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata bahwa isi Akta tersebut tidak mencantumkan ataupun memuat klausul atau kalimat – kalimat yang menyatakan bahwa kuasa tersebut diberikan dengan hak pelimpahan atau hak substitusi atau dengan kata lain Penggugat selaku pemberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHM No. 524/Ahusen dan SHM No. 535/Ahusen tidak diberikan kewenangan untuk mengalihkan atau melimpahkan kuasa tersebut (substitusi) kepada pihak lain “ ;

Selanjutnya pertimbangan hukum Judex Factie halaman 75 alinea keempat dan halaman 76 alinea pertama , yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P -5 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual No. 14 tanggal 17 Februari 2004 , di dalam Akta tersebut tidak mencantumkan ataupun memuat klausul atau kalimat – kalimat yang menyatakan bahwa kuasa tersebut diberikan dengan hak pelimpahan atau substitusi atau dengan kata lain Penggugat selaku pemberi kuasa kepada Tergugat I sebagai penerima kuasa untuk menjual 2 (dua) bidang tanah sebagaimana SHM No. 524 dan SHM No. 535 tidak diberikan kewenangan untuk mengalihkan atau melimpahkan kuasa tersebut (substitusi) kepada pihak lain ;

Menimbang , bahwa dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat “ ;

Hal 62 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Artinya Turut Terbanding I / Tergugat I TIDAK DIBERI Hak Subsitusi oleh Terbanding / Penggugat untuk mengalihkan Kuasa yang diterimanya , terlebih lagi proses pelaksanaan kuasa menjual tersebut telah dilakukan secara melanggar hukum (tanpa melakukan penebusan kedua SHM ORIGINAL di Bank Mandiri Cabang Ambon , ironisnya tanpa prosedur yang benar Turut Terbanding I /Tergugat I mengajukan penerbitan SHM (PENGGANTI BLANGKO) dan Para Pembanding I (Tergugat II) mengajukan penerbitan SHM (PENGGANTI HILANG) untuk melakukan transaksi jual beli obyek tanah tersebut dengan Tergugat III , padahal kedua SHM ORIGINAL masih menjadi Agunan dan dibebani Hak Hipotek pada Bank Mandiri Cab Ambon ;

Bahwa oleh karenanya perbuatan Turut Terbanding I / Tergugat I yang mengalihkan kuasa tersebut kepada Para Pembanding I (Tergugat II) sebagaimana Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004 tersebut adalah TIDAK SAH , oleh karenanya pula perbuatan Para Pembanding I (transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III) menjadi TIDAK SAH PULA (vide P -1.A s/d P – 1.D berupa Putusan Peninjauan Kembali MA No. 544.PK/PDT/2010 tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1247.K/PDT/2009 tanggal 09 September 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 24/ Pdt /2008/PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 15/Pdt.G /2008/PN.AB tanggal 21 Agustus 2008) ;

13. Bahwa TIDAK BENAR dalil Memori Banding Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) point 4 s/d 5 terkait dengan proses transaksi jual beli yang dilakukan Para Pembanding I . Bahwa YANG BENAR , Para Pembanding I / Tergugat II secara melawan hukum dengan menggunakan kuasa pelimpahan (Subsitusie) yaitu Akta Pemindahan Kuasa No. 32 tanggal 26 Mei 2004 (vide P – 7) yang terdapat kecacatan yuridis karena Kuasa Menjual dari Terbanding / Penggugat kepada Turut Terbanding I / Tergugat I tidak diberikan dengan Hak Subsitusi , Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) telah melakukan transaksi jual beli atas kedua persil bidang tanah / obyek tanah milik Terbanding / Penggugat , sebagaimana Akta Jual Beli No. 117/2004 (SHM No. 535) dan Akta Jual Beli No. 118/2004 (SHM No. 524) keduanya tanggal 07 Juni 2004 (vide P – 8.A dan P – 8.B = T.III – 11 dan T.III – 13) ;

Bahwa mohon dicatat , obyek jual beli antara Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 117 / 2004 dan Akta Jual Beli No. 118 / 2004 keduanya tanggal 7 Juni

Hal 63 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



2004 (vide P – 8.A dan P – 8.B) adalah berdasarkan obyek **SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 524 dan No. 535** (vide P – 6.A dan P – 6.B), yang mana SHM PENGGANTI BLANGKO No. 524 dan No. 535 diterbitkan Turut Tergugat I pada tanggal 08 April 2004 , sebagaimana tercantum dan tertulis secara jelas dan detail dalam Akta Jual Beli tersebut :

- Akta Jual Beli No. 117 / 2004 (**vide P – 8.A**) : SHM No. 535 / Ahusen , Surat Ukur tanggal 08 April 2004 Nomor. 12 / 2004 ;
- Akta Jual Beli No. 118 / 2004 (**vide P – 8.B**) : SHM No. 524 / Ahusen , Surat Ukur tanggal 08 April 2004 Nomor. 11 / 2004 ;

Bahwa Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) dengan menggunakan alas hak yang bertentangan dengan hukum, yaitu kuasa substitusi tanpa persetujuan dan ijin Penggugat dan menggunakan Sertifikat yang ASPAL / PALSU yaitu SHM (PENGGANTI BLANGKO) No.524/Ahusen dan SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 535 / Ahusen melakukan transaksi jual beli , padahal ASLI kedua SHM ORIGINAL saat itu tahun 2004 masih menjadi agunan kredit Penggugat dan tersimpan di Bank Mandiri Cab. Ambon (vide bukti P – 4.A s/d P – 4.H) ;

Artinya proses / transaksi jual beli (2 bidang tanah / obyek sengketa) antara Para Pembanding I (Tergugat II dengan Tergugat III) sebagaimana vide P – 8.A = T.III – 11 dan P – 8.B = T.III – 13 tersebut menggunakan Dokumen ASPAL (Asli tapi Palsu) yaitu SHM (PENGGANTI BLANGKO) jelas **merupakan perbuatan melanggar hukum** , karena bagaimana bisa dilakukan proses jual beli dan balik nama jika kedua SHM (ORIGINAL) No. 524 dan No. 535 saat itu (tahun 2004) masih dalam agunan (dibebani Hak Tanggungan) dan di dalam Buku Tanah / WARKAH SHM ORIGINAL tercatat / dibebani Hak Tanggungan / Hipotek (vide P – 4.A s/d P – 4.H) ;

Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum pertimbangan Judex Factie dalam putusnya halaman 76 alinea kelima , yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa selain itu yang menjadi obyek jual beli dalam AJB tersebut adalah tanah SHM (Pengganti Blangko) No. 535 / Ahusen , surat ukur tanggal 08 April 2004 Nomor. 12/2004 seluas 298 M2 dan sebidang tanah SHM (Pengganti Blangko) No. 524/Ahusen surat ukur tanggal 08 April 2004 Nomor. 11/2004 seluas 303M2 , yang mana telah disinggung sebelumnya bahwa kedua SHM tersebut diterbitkan atas permohonan Tergugat I pada tahun 2004 padahal Tergugat I mengetahui bahwasannya SHM yang Asli masih menjadi agunan di Bank Mandiri Cabang Ambon ;

Hal 64 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Menimbang , bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan diatas , menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya Akta Jual Beli No. 117/2004 tanggal 07 Juni 2004 dan Akta Jual Beli No. 118/2004 tanggal 07 Juni 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Ny.Rostiatty Nahumarury SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat “ ;

Bahwa oleh karenanya jelas proses penerbitan SHM (PENGGANTI BLANGKO) berikut dengan SHM (PENGGANTI HILANG) serta proses jual beli yang dilakukan oleh Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) (vide P – 8.A dan P – 8) berikut dengan proses balik nama atas nama Para Pembanding I / Tergugat III jelas merupakan perbuatan melanggar hukum dan tanpa prosedur yang benar , demikian pula dengan penguasaan dan pembelian Para Pembanding I / Tergugat III atas obyek sengketa tersebut jelas tanpa alas hak yang sah jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, untuk itu sudah sepatutnya Permohonan Banding yang diajukan Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

14. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil Memori Banding Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) point 6 terkait obyek sengketa dalam Perkara PTUN , bahwa dalil Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) sangatlah keliru dan memutar balikkan fakta. Bahwa **YANG BENAR** yang dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Maluku (vide bukti P – 10.C) adalah mengenai **PEMBATALAN dan PENCABUTAN terhadap SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524 dan No. 535 yang diterbitkan Pembanding II / Turut Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2004** , yang mana kedua SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524 dan No. 535 tersebut dikuasai oleh Para Pembanding I (Tergugat III) dan Turut Terbanding II / Turut Tergugat II (vide P – 10.C dan P – 11.A s/d P – 11.C = vide T.III – 1 s/d T.III – 3 , dikaitkan dengan (vide P – 9.B , P – 9.C = vide T.III – 4 dan T.III – 5 = TT.121 dan TT.1-2) , **BUKAN** terhadap kedua SHM (ORIGINAL) yang dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding / Penggugat ;

Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum pertimbangan Judex Factie dalam putusannya halaman 79 alinea pertama , yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa terhadap dalil tersebut , dengan memperhatikan bukti – bukti Putusan PTUN Ambondst....tentang Pencabutan dan Pembatalan SHM No. 524/Ahusen dan SHM No. 535/Ahusen masing masing seluas 303M2 dan 298M2 atas nama Nick Tanimena terakhir

Hal 65 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



atas nama Teis Tuhuteru karena cacat administrasi, yang mana dalam dictum keputusannya angka kedua menyatakan mencabut dan membatalkan sertifikat Pengganti Hak Milik No. 524 / Ahusen tanggal 27 Oktober 2004, surat ukur Nomor. 11/2004 seluas 303M2 dan Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor. 535/Ahusen tanggal 27 Oktober 2004 surat ukur Nomor. 12/2004 seluas 298M2 atas nama Nick Tanimena terakhir atas nama Teis Tuhuteru terletak di Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon dan mengembalikan statusnya kepada keadaan semula “;

Artinya sampai saat ini kedua **SHM (ORIGINAL)** No : 524 / Ahusen, terbit tanggal 10 September 1984 dan **SHM (ORIGINAL)** No : 535 / Ahusen, terbit tanggal 28 Desember 1984, keduanya tercatat atas nama NICK TANIMENA (Penggugat) yang dikuasai oleh Terbanding / Penggugat (vide P – 3.A dan P – 3.B) TETAP SAH dan BERLAKU ;

15. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil memori banding Para Pembanding I (Tergugat III) terkait dalil Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Pembanding I (Tergugat III) , Bahwa dalam perkara aquo justru pihak yang dirugikan (korban) adalah Terbanding (Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi) ;

Bahwa fakta hukum, telah terbukti semua proses baik itu proses pelimpahan kuasa (Substitusi) dari Turut Terbanding I / Tergugat I Kompensi kepada Para Pembanding I (Tergugat II Kompensi) tanpa alas hak yang benar, begitu pula dengan proses transaksi jual beli Para Pembanding I (Tergugat II Kompensi dengan Tergugat III Kompensi) yang menggunakan Dokumen ASPAL (asli tapi palsu) yaitu SHM (PENGGANTI BLANGKO) No. 524 dan No. 535, demikian pula dengan proses penerbitan kedua SHM (PENGGANTI BLANGKO) maupun kedua SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524 dan No. 535 yang dijadikan obyek transaksi jual beli tersebut telah diterbitkan oleh Pembanding II (Turut Tergugat I) secara melanggar hukum dan tanpa prosedur yang benar, untuk itu jelas pembelian dan Penguasaan Para Pembanding I (Penggugat Rekonpensi / Tergugat III) atas obyek sengketa tanah (tanah SHM No. 524 dan No. 535) milik Terbanding / Tergugat Rekonpensi tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa untuk itu sudah sepatutnya seluruh dalil – dali Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) haruslah ditolak seluruhnya dan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb tanggal 02 Agustus 2017 yang dimohonkan banding haruslah DIKUATKAN;



16. Bahwa fakta hukum terhadap Putusan Perkara Perdata sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor. 544.PK / PDT / 2010 tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 1247.K / PDT / 2009 tanggal 09 September 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor. 24 / Pdt / 2008 / PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal 21 Agustus 2008 (*vide bukti P – 1.A s/d P – 1.D*) yang dimenangkan Terbanding / Penggugat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap , materi pokok gugatan aquo telah diperiksa , dinilai dan dipertimbangkan secara hukum oleh peradilan dari tingkat Pengadilan Negeri Ambon sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) oleh Mahkamah Agung yang telah memenangkan pihak Terbanding / Penggugat dalam obyek perkara / sengketa aquo ;
17. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta – fakta hukum tersebut diatas , patutlah jika Pengadilan Tinggi Ambon **menolak permohonan Banding Para Pemanding I**(dahulu Tergugat II dan Tergugat III Asal) atau setidaknya – tidaknya menyatakan permohonan Banding Para Pemanding I tidak dapat diterima **serta MENGUATKAN Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb tanggal 02 Agustus 2017 yang dimohonkan banding ;**
- **TANGGAPAN ATAS MEMORI BANDING PEMBANDING II (dahulu TURUT TERGUGAT I) :**
18. Bahwa **TIDAK BENAR** dalil Pemohon Banding II (Turut Tergugat I) dalam memori bandingnya point 3 s/d 10 yang mendalilkan bahwa proses penerbitan obyek Sertifikat Hak Milik / SHM (PENGGANTI BLANGKO) dan SHM (PENGGANTI HILANG) Nomor. 524 dan No. 535 tersebut telah sesuai prosedur. Bahwa dalil Pemanding II (Turut Tergugat I) tersebut sangatlah bertentangan dengan fakta fakta yang telah terbukti dan terungkap di persidangan, sebagaimana bukti *vide P – 3.A , P – 3.B , P – 4.A s/d P – 4.H , P – 6.A, P – 6.B , P – 9.A s/d P – 9.C ;*
- Bahwa telah terungkap fakta hukum , yaitu kedua SHM (ORIGINAL) No. 524 dan No. 535 yang dimiliki Terbanding (Penggugat) tersebut sejak tahun 1990 kedua SHM (ORIGINAL) tersebut sudah menjadi Agunan dan dibebani Hak Hipotek yang tercatat pada Buku Tanah (Warkah) BPN Ambon (Pemanding II / Turut Tergugat I) dan BARU pada tahun 2010 dilakukan pelunasan oleh Terbanding (Penggugat) dan kedua SHM (ORIGINAL)



tersebut baru pada tahun 2010 diserahkan kembali oleh Bank Mandiri kepada Terbanding (Penggugat) (vide P – 4.A s/d P – 4.H) ;

Bahwa secara melanggar hukum dan tanpa prosedur yang benar , pada tahun 2004 yaitu pada saat SHM ORIGINAL No. 524 dan 535 masih dibebani dan tercatat Hak Tanggungan / Hipotek (vide P – 4.A s/d P–4.G) , Turut Terbanding / Tergugat I telah mengajukan permohonan dan Pembanding II / Turut Tergugat I telah menerbitkan **SHM (PENGGANTI BLANGKO)** No. 524 dan No. 535 , Surat Ukur No. 11 / 2004 dan Surat Ukur No. 12 / 2004 , keduanya **SHM (PENGGANTI BLANGKO)** terbit tanggal 08 April 2004 (vide P - 6.A dan P – 6.B) ;

Bahwa lebih lanjut lagi , secara melanggar hukum dan tanpa prosedur yang benar , Para Pembanding I (Tergugat II) sebagaimana vide bukti P – 9.A telah mengajukan permohonan penerbitan SHM (PENGGANTI HILANG) dan atas permohonan Para Pembanding I (Tergugat II) tersebut , Pembanding II (Turut Tergugat I) menerbitkan **SHM (PENGGANTI HILANG)** No. 524 dan No. 535 yang diterbitkan oleh Pembanding II / Turut Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2004 (vide P – 9.B , P – 9.C = vide T.III – 4 dan T.III – 5 = TT.121 dan TT.1-2) ;

Bahwa oleh karenanya jelas terbukti penerbitan kedua SHM (PENGGANTI BLANGKO) yang terbit tanggal 08 April 2004 dan SHM (PENGGANTI HILANG) yang terbit tanggal 27 Oktober 2004 , jelas tanpa prosedur yang benar , karena pada tahun 2004 tersebut kedua SHM (ORIGINAL) masih dipegang PT. Bank Mandiri dan di Buku Tanah / Warkah No. 524 dan 535 keduanya (pada tahun 2004) jelas masih tercatat dan dibebani Hak Tanggungan / Hipotek (vide bukti P – 4.A s/d P – 4.H) ;

Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum apa yang menjadi pertimbangan hukum Judex Factie halaman 74 Alinea ke-lima , yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa terhadap kedua SHM (Pengganti Blangko) tersebut , dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa proses terbitnya SHM tersebut dilakukan secara melanggar hukum dan tidak sesuai dengan prosedur yang benar , dikarenakan Tergugat I saat mengajukan penerbitan permohonan kedua SHM (Pengganti Blangko) tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemegang hak, disamping itu Tergugat I juga telah mengetahui bahwasannya kedua SHM yang asli (Original) pada tahun 2004 masih menjadi agunan kredit di Bank Mandiri Cabang Ambon , karena didalam Akta Kuasa No. 12 tanggal 17 Februari 2004 , Tergugat I

Hal 68 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



diberikan kuasa oleh Penggugat untuk mengambil / menebus SHM Asli tersebut untuk dijual yang nantinya harga penjualannya setelah dipotong dengan pelunasan kredit bank , maka sisa uangnya dikembalikan ke Paa Penggugat ;

Menimbang , bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah terbukti pada saat Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan SHM (Pengganti Blangko) No. 524 dan No. 535 , SHM Aslinya masih menjadi agunan di Bank Mandiri Cabang Ambon (vide bukti P-4.A s/d P – 4.H) “ ;

Selanjutnya , pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon dalam putusannya halaman 77 alinea ke-tiga sampai alinea ke-lima , yang memberikan pertimbangan hukum :

“ Menimbang , bahwa mengenai bukti P – 9.A berupa surat pernyataan dibawah sumpah dari Tergugat II pada tanggal 06 September 2004 dihadapan Plt. Kepala BPN Ambon terkait dengan permohonan penerbitan SHM (Pengganti Hilang) No. 524 dan No. 535 ;

Menimbang , bahwa mengenai bukti P -9.B = T-III.4 dan bukti P – 9.C = T-III-5 berupa SHM (Pengganti Hilang) No. 524 Surat Ukur No. 11/2004 tanggal 08 April 2004, luas 303 M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan SHM (Pengganti Hilang) No. 535 Surat Ukur No. 12 /2004 tanggal 08 April 2004 luas 298 M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 ;

Menimbang bahwa mengenai eksistensi kedua SHM tersebut , Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah disinggung sebelumnya bahwa proses penerbitan Kedua SHM (Pengganti Blangko) adalah bertentangan dengan hukum dan selanjutnya AJB terbukti cacat hukum dan tidak sah oleh karena kedudukan Penjual (Tergugat II) sebagai orang yang tidak berhak untuk menjual , kemudian oleh Tergugat II telah pula mengajukan permohonan penerbitan SHM (Pengganti Hilang) , maka eksistensi kedua SHM (Pengganti Hilang) tersebut juga sepatutnya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat “ ;

Bahwa sangatlah benar dan berdasar hukum apa yang menjadi pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Ambon tersebut diatas , Bahwa jika dalam Buku Tanah / Warkah (SHM ORIGINAL No. 524 dan 535) sejak tahun 1990 sampai tahun 2010 masih tercatat dan dibebani Hak Tanggungan / Hipotek (kedua SHM ORIGINAL menjadi Agunan / Hipotek di Bank Mandiri Cab Ambon) , bagaimana bisa dilakukan proses penerbitan SHM (PENGGANTI BLANGKO) yang diterbitkan oleh Pembanding II (Turut Tergugat I) pada tanggal 08 April 2004 dan SHM (PENGGANTI HILANG)

Hal 69 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan Pembanding II (Turut Tergugat I) pada tanggal 27 Oktober 2004 ;

Artinya jelas terbukti proses penerbitan kedua SHM (PENGGANTI BLANGKO) yang diajukan oleh Turut Terbanding / Tergugat I maupun proses penerbitan kedua SHM (PENGGANTI HILANG) yang diajukan oleh Para Pembanding I (Tergugat II) jelas merupakan **perbuatan melanggar hukum dan tanpa prosedur yang benar** , untuk itu sudah sepatutnya **SHM (PENGGANTI HILANG) No. 524 / Ahusen , Surat Ukur No. 11 / 2004 tanggal 08 April 2004 , luas 303M2 , terbit tanggal 27 Oktober 2004 dan SHM (PENGGANTI HILANG) No. 535/Ahusen , Surat Ukur No. 12 / 2004 tanggal 08 April 2004 , luas 298 M2, terbit tanggal 27 Oktober 2004 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (vide P – 1.A s.d P – 1.D yaitu Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor. 544.PK / PDT / 2010 tanggal 17 Maret 2011 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor. 1247.K / PDT / 2009 tanggal 09 September 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor. 24 / Pdt / 2008 / PT.Mal tanggal 24 Nopember 2008 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 15 / Pdt.G / 2008 / PN.AB tanggal 21 Agustus 2008) ;**

19. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta – fakta hukum tersebut diatas , patutlah jika Pengadilan Tinggi Ambon **menolak permohonan Banding Para Pembanding I (dahulu Tergugat II dan Tergugat III Asal) dan Pembanding II (dahulu Turut Tergugat I)** atau setidaknya – tidaknya menyatakan permohonan Banding Para Pembanding I dan Pembanding II tidak dapat diterima **serta MENGUATKAN Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb tanggal 02 Agustus 2017 yang dimohonkan banding ;**

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas , Terbanding (dahulu Penggugat) mohon kiranya Pengadilan Tinggi Ambon berkenan memeriksa dan memutus :

- Menolak permohonan Banding yang diajukan Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III asal) dan Pembanding II (Turut Tergugat I asal) atau setidaknya - tidaknya menyatakan permohonan Banding Para Pembanding I dan Pembanding II tidak dapat diterima ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 02 Agustus 2017 Nomor. 222 / Pdt.G / 2016 / PN.Amb , yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding I (Tergugat II dan Tergugat III) dan Pembanding II (Turut Tergugat I) untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Hal 70 dari 72 Putusan Nomor 43/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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 2 Agustus 2017 Nomor 222/Pdt.G./2016/PN.Amb dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II/ParaPembanding I dan memori banding yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat I/Pembanding II serta surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 2 Agustus 2017 Nomor 222/Pdt.G./2016/PN.Amb dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat II dan Tergugat III/ Para Pembanding I dan Turut Tergugat I/Pembanding II tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan, Stb 1927 – 227 tentang Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.*), Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding I, semula Tergugat I dan Tergugat II dan Pembanding II semula Turut Tergugat I ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 2 Agustus 2017 Nomor 222 /Pdt.G/ 2016 /PN.Amb yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Para Pembanding I dan Turut Tergugat I/Pembanding II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan

Hal 71 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Ambon, pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2017 oleh kami RESPATUN WISNU WARDOYO, SH, Ketua Pengadilan Tinggi Ambon selaku Ketua Majelis dengan EKA BUDHIPRIJANTA, SH.MH dan MOESTOFA, SH.MH masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 19 Oktober 2017 Nomor 43/PDT/2017/PT.AMB untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 19 Desember 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh KERAF PALEBANG N, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

t.t.d.

EKA BUDHIPRIJANTA, SH.MH.

RESPATUN WISNU WARDOYO, SH.

t.t.d.

MOESTOFA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

KERAF PALEBANG N, SH

Perincian Biaya :

- Biaya meterai : Rp. 6.000,-
- Biaya Proses : Rp. 5.000,-
- Biaya Proses : Rp. 139.000,-
- J u m l a h : Rp. 150.000,-

Salinan sesuai Aslinya,

Panitera Pengadilan Tinggi Ambon,

KEITEL von EMSTER, SH.

NIP. 196202021986 03 1 006

Hal 72 dari 72 Putusan Nomor 43/Pdt/2017/PT.AMB.