



P U T U S A N

Nomor 124 PK/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

FRANCOIS KLEMENS ORNO, bertempat tinggal di Jalan Pitu Ina Karpan, RT 001, RW 05, Kelurahan Amantelu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rico R Noja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rico R. Noiija, S.H., & Rekan, berkantor di Waringin Pintu (WAPO), RT 049, RW 024, Desa Halong, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2024;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat II;

L a w a n:

MEGZAN TANAYA, bertempat tinggal di Jalan W.R. Supratman Nomor 14, Kelurahan Uritetu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku dalam hal ini memberi kuasa kepada Johny Hitijahubessy, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Skip Atas, RT 001, RW 001, Kelurahan Batu Meja, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2024;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

Dan:

1. YENNY YUSHAR, bertempat tinggal di Desa/Negeri Batu Merah, RT 001, RW 03, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



2. Ny. ROSIATY NAHUMARURY, Notaris/PPAT,
bertempat tinggal di Jalan A. Y. Patty/Pertokoan A.Y.
Patty, Lantai 1, Kelurahan Hunipopu, Kecamatan
Sirimau, Kota Ambon, Provinsi Maluku;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA AMBON,
berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1
Tantui, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Provinsi
Maluku;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I,
Tergugat III dan Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Ambon
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Melarang Para Tergugat dan sekalian orang yang mendapat hak dari
Para Tergugat agar tidak melakukan sesuatu kegiatan dan atau
perbuatan hukum dalam bentuk apapun atas tanah sengketa;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli
Nomor 35/Tahun 2006, tanggal 31 Mei Tahun 2006 yang dibuat dan
ditanda tangani oleh Tergugat I bersama Penggugat dihadapan
Notaris/PPAT Abigael Agnes Serworwora, S.H.;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak satu satunya yang berhak
membeli objek sengketa dari Ny. Yenny Yushar/Tergugat I, yakni tanah
Sertifikat Hak Milik Nomor 107/2011, Kelurahan Waihoka, dengan batas-
batas sesuai Surat Ukur Nomor 00018/Waihoka/2011;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



4. Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat yang mengalihkan, menguasai dan memiliki objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 65/2015, tanggal 02 Maret 2015 adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum;
6. Menyatakan Penggugat berhak sebagai pemilik sah atas objek sengketa,
7. Menyatakan Penggugat berhak menipis sisa uang pelunasan harga pembayaran jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 107/2011, Kelurahan Waihoka, sebesar Rp115.750.000,00 (seratus lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) lewat pengadilan sebagai konsinyasi untuk dibayar kepada Tergugat I;
8. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk segera membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 107/Waihoka/2011, atas nama Penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Tergugat beserta sekalian orang yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk keluar meninggalkan objek sengketa secara sukarela dan tanpa syarat;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidiar:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Ambon telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2016/PN Amb, tanggal 17 November 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 35/Tahun 2006, tanggal 31 Mei 2006 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama Penggugat dihadapan Notaris/PPAT Abigael Agnes Serworwora, S.H.;
3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak membeli objek sengketa dari Ny. Yenny Yushar/Tergugat I, yakni tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 107/2011, Kelurahan Waihoka, dengan batas-batas sesuai Surat Ukur Nomor 00018/Waihoka/2011;
4. Menyatakan perbuatan hukum Para Tergugat yang mengalihkan, menguasai dan memiliki objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 65/2015, tanggal 02 Maret 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.149.000.00 (dua juta seratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 26/Pdt.G/2016/PN Amb, tanggal 17 November 2016, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 17 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2024, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 16 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 11 PK/Pdt/2024/PN Amb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 19 September 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 19 September 2024 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat bukti baru (*novum*) berupa:

1. Akta Notaris Ny. Rostiaty Nahumarur Y., S.H., Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 11, tanggal 5 Februari 2015 (bukti *novum*-1); Dan terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:
 1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali untuk seluruhnya;
 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon 26/Pdt.G/2016/PN Amb, tanggal 17 November 2016;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Pengugat Provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlinya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 15 November 2024 yang pada pokoknya

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa setelah memeriksa memori peninjauan kembali dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Mengenai bukti surat (*novum*):

Bahwa setelah memeriksa bukti surat bertanda PK-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Nomor 11, tanggal 5 Februari 2015, dibuat dihadapan Notaris Rostiaty Nahumarury, S.H., ternyata substansi bukti tersebut adalah sama dengan bukti bertanda T.II-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 65, Tahun 2015 tanggal 2 Maret 2015 yaitu terkait jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II, bukti mana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga bukti-bukti tersebut tidak bersifat menentukan sesuai ketentuan Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Mengenai adanya kekhilafan dan kekeliruan hakim:

- Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan *Judex Facti* sehingga alasan-alasan peninjauan kembali pada dasarnya berisi perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Facti* dalam menilai keabsahan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan antara Tergugat I dengan Tergugat II, perbedaan mana bukan merupakan kekhilafan dan/atau kekeliruan putusan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

- Bahwa Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat I sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 35, tanggal 31 Mei 2006 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Abigael Agnes Serworwora, S.H., jual beli mana telah dibayar oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I sehingga jual beli adalah sah karena dilakukan terang dan tunai, dengan demikian tepat bahwa jual beli selanjutnya atas objek sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai Akta Jual Beli Nomor 65, tanggal 2 Maret 2015 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena Tergugat I terikat dengan jual beli sebelumnya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali FRANCOIS KLEMENS ORNO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **FRANCOIS KLEMENS ORNO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 26 Februari 2025 oleh Syamsul Ma'arif, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Lucas

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025



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

Prakoso dan Agus Subroto, Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Seti Handoko, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./
Lucas Prakoso

Ttd./
Agus Subroto

Ketua Majelis,

Ttd./
Syamsul Ma'arif

Panitera Pengganti,

Ttd./
Seti Handoko

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 124 PK/Pdt/2025