



## PUTUSAN

Nomor 7/Pdt/2024/PT AMB

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Ambon yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

- 1. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tengah**, beralamat Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muchadar Rasyid, S.H., dkk beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tengah, Jalan R.A. Kartini, No.13, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Mei 2023, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 25 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula Tergugat II**;
- 2. Rudy Samaun**, beralamat di Aster Kodim 1503/Tual, Jalan Pahlawan Revolusi, Kelurahan Ohijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil, Kabupaten Maluku tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Fahmi Samaun, Pekerjaan Anggota Polri, bertempat tinggal di Jalan Batu Merah Tanah Rata, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 04/Pen.Izin.Khusus/VI/2023/PN Amb, tanggal 8 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula Tergugat I**;

### Lawan

**Rika Hendriks Chanson**, Tempat tanggal/lahir Banda Neira 13 November 1979, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JHON MICHAELE BERHITU, S.H., M.H, CLA., C.Me & PARTNERS yang beralamat di Jalan Mr. Chr.Soplanit, RT.003/RW.004, Negeri Rumah Tiga, Teluk Ambon, Kota Ambon, Provinsi Maluku, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 10 Mei 2023 Nomor 459/2023, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula Penggugat**;  
Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 1 dari 9 Halaman Putusan nomor 7/Pdt/2024/PT AMB



Telah membaca Berkas perkara tersebut dan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon, tanggal 05 Januari 2024, Nomor 7/PDT/2024/PT AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadil perkara tersebut di Tingkat Banding;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb, tanggal 16 November 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### MENGADILI:

##### Dalam Provisi;

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

##### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya;

##### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa seluas 226 m<sup>2</sup> (meter persegi) adalah sah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di Banda Neira, pada tanggal 23 Februari 1998 antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I (Almarhum Samaun Lahadima) dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan pendaftaran tanah milik Penggugat dalam objek sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat II sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik adalah suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik secara diam-diam atas tanah dalam objek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334/Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor: 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN** (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum;

Halaman 2 dari 9 Halaman Putusan nomor 7/Pdt/2024/PT AMB



6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain apabila perlu dengan bantuan keamanan alat Negara;
7. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.007.000, '(empat juta tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Ambon diucapkan pada tanggal 16 November 2023, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon, Pembanding I semula Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khususnya tertanggal 16 Mei 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb., tanggal 29 November 2023, lalu kemudian Pembanding II semula Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 24 November 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb., tanggal 30 November 2023, yang keseluruhannya masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon;

Bahwa terhadap memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat, secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon, dan kemudian Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Para Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb, tanggal 16 November 2023, telah disampaikan oleh Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 29 November 2023, kemudian Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 30 November 2023, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-



undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I telah pula memasukkan Memori Bandingnya, sedangkan Pembanding I semula Tergugat II ternyata tidak memasukkan Memori Bandingnya, dan selanjutnya Terbanding semula Penggugat juga telah memasukkan Kontra Memori Bandingnya secara elektronik dalam tenggang waktu yang ditentukan berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 Tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan secara elektronik, dengan demikian patut diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

#### MENGADILI

#### PRIMER

1. Menyatakan bahwa Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dapat diterima.
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 16 November 2023 yang dimohonkan banding dengan perbaikan amar sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

Menyatakan bahwa terdapat Cacat Formil dalam Pengajuan Gugatan yang diajukan oleh TERBANDING/Semula PENGGUGAT, dikarenakan Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga Gugatan yang telah diajukan oleh TERBANDING/Semula Penggugat adalah **error in persona**.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Banding;
2. Menyatakan Objek sengketa seluas 226 m (meter persegi) adalah tetap milik PEMOHON BANDING, yang diperoleh dari orang tua PEMBANDING/Semula Tergugat I (Almarhum Samaun Lahadima) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis;
3. Menyatakan perbuatan Penggugat untuk membuat Surat Jual beli atas tanah dalam objek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;

Halaman 4 dari 9 Halaman Putusan nomor 7/Pdt/2024/PT AMB



4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00334/Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor : 00080/2017 terdaftar atas nama RUDY SAMAUN (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II tetap berlaku dan mengikat secara hukum;
5. Menghukum TERBANDING/Semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.

#### SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Maluku melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat terhadap memori banding yang dikemukakan oleh Pembanding II semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut:

#### Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Tergugat I / Pembanding I dan Tergugat II / Pembanding II untuk seluruhnya.

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding Dahulu sebbagai Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Memori Banding Pembanding I dahulu sebagai Tergugat I untuk seluruhnya.
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 9 November 2023
4. Menghukum Pembanding I /Tergugat I dan Pembanding II/ Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

#### Subsider

Apabila Pengadilan Tinggi Ambon Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian, setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN. Amb, tanggal 16 November 2023, memori banding dari Pembanding II semula Tergugat I, dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding pada prinsipnya sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 5 dari 9 Halaman Putusan nomor 7/Pdt/2024/PT AMB



**DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih seluruhnya sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dan selanjutnya haruslah dinyatakan ditolak;

**DALAM PROVISI;**

Menimbang, bahwa selanjutnya, tentang Provisi, Majelis Hakim Tingkat Banding pun sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih seluruhnya sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dan selanjutnya haruslah dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa tentang Pokok Perkara, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 163 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), bahwa: "Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak atau menyebut sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dengan seksama dan setelitinya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon tentang Kepemilikan Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo tersebut adalah telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemanding II semula Tergugat I pada prinsip telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, dan selanjutnya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa untuk menyangkal tentang kebenaran alat bukti Surat berupa kwitansi, harus dapat dibuktikan bahwa tanda-tangan yang tertera pada kwitansi tersebut tidak benar dan atau kwitansi itu ditandatangani karena dipaksa atau dibujuk ataupun dengan tipu muslihat;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap bukti P-2 dan P-3 tidak dapat dibuktikan tentang ketidakbenarannya oleh Pemanding II semula Tergugat I, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri, dan oleh karenanya, seluruh alasan yang dikemukakan oleh Pemanding II semula Tergugat I tidak dipertimbangkan lebih lanjut;



Menimbang, bahwa oleh karenanya pula petitum amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri angka 1, angka 2, dan angka 3 dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan perbuatan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik secara diam-diam atas tanah dalam objek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (petitum angka 4), dan kemudian, menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334/Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor: 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN** (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum (petitum angka 5), maka sebagaimana diamanatkan Pasal 1 butir 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyebutkan bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan / atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan selanjutnya, pada huruf b Konsideran Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyebutkan bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan / atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan demikian petitum angka 4 dan 5 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya, atas seluruh pertimbangan tersebut di atas, oleh karena ternyata Majelis Hakim Tingkat Banding tidak seluruhnya sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam perkara a quo, maka putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb., tanggal 16 November 2023 yang dimintakan banding tersebut, haruslah diperbaiki sekedar petitum angka 4 dan angka 5, dan selanjutnya amar selengkapnya sebagaimana tertera di bawah ini;

*Halaman 7 dari 9 Halaman Putusan nomor 7/Pdt/2024/PT AMB*



Menimbang, bahwa demikian selanjutnya, oleh karena ternyata Pembanding II semula Tergugat I adalah pihak yang kalah, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dalam dua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding II semula Tergugat I, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana amar dibawah ini;

Memperhatikan, Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Pasal 199 sampai dengan Pasal 205 RBg), Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau Pasal 163 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb., tanggal 16 November 2023, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

#### **DALAM PROVISI;**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa seluas 226 m2 (meter persegi) adalah sah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di Banda Neira, pada tanggal 23 Februari 1998 antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I (Almarhum Samaun Lahadima) dengan batas batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan pendaftaran tanah milik Penggugat dalam objek sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan

Halaman 8 dari 9 Halaman Putusan nomor 7/Pdt/2024/PT AMB



Penggugat kepada Tergugat II sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik adalah suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;

4. menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain apabila perlu dengan bantuan keamanan alat Negara;
5. Menghukum Pembanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024, yang terdiri dari Nazar Effriandi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Syamsudin, S.H., dan P Cokro Hendro Mukti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jum'at, tanggal 26 Januari 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Arthus Larwuy., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ambon pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ttd

ttd

Syamsudin, S.H.

Nazar Effriandi, S.H.

ttd

P Cokro Hendro Mukti, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Arthus Larwuy

Perincian biaya :

1. Meterai . . . . . Rp10.000,00,-
2. Redaksi . . . . . Rp10.000,00,-
3. Biaya proses . . . . . Rp130.000,00,-
- Jumlah . . . . . Rp150.000,00,-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).