



PUTUSAN
NOMOR 59/PDT/2021/PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Ambon yang mengadiliperkara perdata pada peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANIDAYANTI QAMARIYAH PELUPESSY, tempat lahir Ambon, tanggal lahir 17 April 1974, umur 46 tahun, perempuan, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jl. A.M. Sangadji, RT.005/ RW.004 Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, **Sebagai Pembanding semula Penggugat ;**

Dalam hal ini diwakili oleh **Roos Jeane Alfaris, S.H.**, dan kawan-kawan Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum beralamat di Ruko Lt 2, Jln. Ahmad Yani (depan) Gereja Betania) Batu Meja Kota Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 48/Adv&Konst.HK.RJA.SH/SK/XII/2020 tanggal 21 Desember 2020;

Lawan:

1. **IRFAN ALIE**, Umur 63 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusun Mamoking, RT 001, Desa Tulehu Kecamatan Salahutu Kabupaten Maluku Tengah, **Sebagai Terbanding 1 semula Tergugat 1 ;**
2. **NY. DJASNAMAWI**, Umur 64 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jln. Anggrek Garuda Nomor. 37, RT 003/RW 009, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, **Sebagai Terbanding 2 semula Tergugat 2 ;**
3. **ROSMA ALIE**, Umur 68 Tahun, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Jln. Jujaro Blok II Nomor. 128, RT.009/RW.005, Desa Wayame, Kecamatan Teluk Ambon, **Sebagai Terbanding 3 semula Tergugat 3 ;**
4. **MUHAMAD NIRWAN ALIE**, Umur 62 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. A.M. Sangdji RT.004/RW.004, Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, **Sebagai Terbanding 4 semula Tergugat 4;**



5. **MUHAMAD SYAFRI RADJAB**, Umur 58 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Pandan Kasturi, RT.03/RW.004, Kelurahan Sirimau, Kota Ambon, **Sebagai Terbanding 5 semula Tergugat 5;**
6. **CHALILAH MADJID**, Umur 61 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Puri Depok Mas Blok G. No. 16, RT.002/RW.020, Kelurahan Pancoran Mas, Kabupaten Pancoran Mas, Kota Depok, **Sebagai Terbanding 6 semula Tergugat 6;**
7. **BOB IRWAN IBRAHIM ABU KASIM**, Umur 83 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Villa Melatu Mas Blok SR.8/15, RT.001/RW.001, Kelurahan Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, **Sebagai Terbanding 7 semula Tergugat 7;**
8. **SYAFRI IWANSYAH BAKRI**, TTL : Surabaya, 15 Maret 1964/Umur 56 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komplek Pelni Blok B-7 Nomor 2, RT.006/RW.018, Desa/Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukamajaya, Kota Depok Jawa Tengah. Dalam hal ini bertindak selaku Ahli Waris dari Almarhumah Janda ELMA BAKRI, yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 April 2020, **Sebagai Terbanding 8 semula Tergugat 8;**
9. **SYAH RIZAL BAKRI**, TTL : Surabaya, 15 September 1965/ Umur 55 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komplek Pelni Blok B-7 Nomor 2, RT.006/RW.018, Desa/Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukamajaya, Kota Depok Jawa Tengah. Dalam hal ini bertindak selaku Ahli Waris dari Almarhumah Janda ELMA BAKRI, yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 April 2020, **Sebagai Terbanding 9 semula Tergugat 9;**
10. **NOVIE AMELIA BAKRI**, TTL ; Pekanbaru, 11 Nopember 1977/ Umur 43 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komplek Pelni Blok B-7 Nomor. 2, RT.006/RW.018, Desa/Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukamajaya, Kota Depok Jawa Tengah. Dalam hal ini bertindak selaku Ahli Waris dari Almarhumah Janda ELMA BAKRI, yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 April 2020, **Sebagai Terbanding 10 semula Tergugat 10;**



11. **LUTHFI ACHMAD**, Umur 71 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Cidansu 17, RT 011/RW.013, Kelurahan Purwantoro, Kecamatan Blimbing, Kota Depok, **Sebagai Terbanding 11 semula Tergugat 11;**
12. **RIDWAN MADJID**, Umur 68 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di KP Pitara, RT 004/RW 014, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancuran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, **Sebagai Terbanding 12 semula Tergugat 12;**
13. **ZULHAIDA**, Umur 66 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Puri Depok Mas Blok G/6, RT.002/RW.020, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancuran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, **Sebagai Terbanding 13 semula Tergugat 13;**
14. **FAUZI IRAWAN KHARY**, Umur 75 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Medayu Selatan IV Nomor 4, RT.001/RW.004, Kelurahan/Desa Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, **Sebagai Terbanding 14 semula Tergugat 14;**
15. **ROHANY**, Umur 66 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Medokan Asri Utara XV/WM. B 3, RT.006/RW.008, Kelurahan/Desa Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, **Sebagai Terbanding 15 semula Tergugat 15;**
16. **NURMALA RIDWAN**, Umur 64 Tahun, Pekerjaan Karyawan BUMN, beralamat di Kota Dukuh Kupang 10/8, RT 001/RW 001, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, **Sebagai Terbanding 16 semula Tergugat 16;**
17. **BURHAM ABUKASIM**, Umur 78 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Palm Spring Regency G-26, RT 003/RW 007, Desa Jambangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, **Sebagai Terbanding 17 semula Tergugat 17;**
18. **HANAFI ABU KASIM**, Umur 76 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Delta Sari Indah Blok AI/9, RT.005/RW.010, Desa Kureksari, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, **Sebagai Terbanding 18 semula Tergugat 18;**
19. **RUSDI AMBON**, Tempat/Tanggal Lahir, Ambon/08 Oktober 1959, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di BTN Wayame Permai RT.010/RW.004 Desa Wayame, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon, **Sebagai Terbanding 19 semula Tergugat 19;**



20. Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah LIDYA GOSAL, S.H. beralamat di
Jln. Wim Reawaru No.9B, Kecamatan Sirimau, Kota Ambonn,
Sebagai Terbanding 20 semula Tergugat 20;

21. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, beralamat di Jl.
Jenderal Sudirman No.1, Pandan Kasturi, Kecamatan Sirimau
Kota Ambon, **Sebagai Terbanding 21 semula Tergugat 21;**

Dalam hal ini Tergugat 1, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6,
Tergugat 7, Tergugat 11, Tergugat 12, Tergugat 13, Tergugat 16, Tergugat 17, dan
Tergugat 19 diwakili oleh Dr. Hermanus Hattu, S.H., M.H., dan kawan-kawan,
Advokat/Penasihat Hukum beralamat di Jln. Setia Budi Nomor 33 Gedung Perum
Percetakan Negara RI Cabang Ambon, Kecamatan Sirimau Kota Ambon,
masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2020
dan Surat Kuasa tanggal 28 Januari 2021;

Sedangkan Tergugat 21 diwakili oleh Steven Loupatty, S.H., dan kawan-
kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor 5/Ku-81.71.MP.02.02/2021 tanggal 07 Januari 2021;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 01 September 2021 Nomor
59/PDT/2021/PT AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan
mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 12 Juli 2021 Nomor
258/Pdt.G/2020/PN. Amb, dan berkas perkara serta surat-surat yang
bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat
gugatan tanggal 30 November 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 2 Desember 2020, dalam Register
Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb, telah mengajukan gugatan yang pada
pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dan anak kandung sah dari ERNA
NAMIRA ALIE, yang semasa hidupnya 2 kali menikah, yang pertama dengan
AHMAD DEMIYANTHY PELUPESSY, dan mempunyai 4 (empat) orang
anak, masing – masing:
 1. YAYU AZIZAH HAFSAH PELUPESSY
 2. ANIDAYANTI QAMARIYAH PELUPESSY



3. FUAD.A.ARAFAT PELUPESSY

4. ZAKY.A.FAZRIEN PELUPESSY, dan menikah ke-2 dengan SAIFUL PATTISELANO dan mempunyai 2 (dua) orang anak, masing – masing :

1. HILMA CHINDARSHERA PATTISELANO

2. FEBRIANY YAUMIL AKHIR PATTISELANO

2. Bahwa Ibu Penggugat dan Tergugat I (IRFAN ALIE), Tergugat 2 (DJASMANAWI ALIE), Tergugat 3 (ROSMA ALIE), Tergugat 4 (MUHAMAD NIRWAN ALIE), Tergugat 5 (MUHAMAD SYAFRI RADJAB) adalah saudara kandung termasuk Alm. FARIED ALIE, Alm.JUNAIDI ALIE, Alm. YAMIN ALIE, Alm. SYARIF ALIE, dan Alm.RIFIAN ALIE.

3. Bahwa orang tua Ibu Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat 16 ada memiliki sebidang tanah dan rumah warisan dari Orang tua Tergugat I s/d Tergugat 16 dan Ibu Penggugat yang terletak di Jl. A.M.Sangadji Kelurahan Ahusen dahulu dan sekarang Honipopu sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10/ Ahusen tahun 1963 seluas 550 M kemudian karena perubahan Desa dan berdasarkan permohonan tanggal 13 Juni 2019 dan Pemekaran wilayah Administrasi maka Hak Milik Nomor : 10/Ahusen diganti menjadi Hak Milik No.1294/Honipopu, Surat Ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019. NIB Nomor : 00798 .

4. Bahwa awalnya Sertifikat Hak Milik No.10/Ahusen tahun 1963 atas nama MOHAMAD BIN HADJI ABDUL KADER TJOA,SAIDA BINTI HADJI ABDUL KADER TJOA dan RACHMA BINTI HADJI ABDUL KADER TJOA kemudian dilakukan balik nama oleh Tergugat I s/d Tergugat 16 berdasarkan Penetapan Waris Pengadilan Agama Ambon Nomor : 3/Pdt.P/PA.Ab, tanggal 28 Februari 2019 atas nama Tergugat I s/d Tergugat 16 tanpa sepengetahuan Penggugat dan ahli waris lainnya.

5. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2020, tanpa sepengetahuan Penggugat dan ahli waris lainnya Tergugat I s/d Tergugat 16 telah menjual tanah milik Kakek / Oyang Penggugat sesuai Sertifikat hak Milik Nomor : 1294/Honipopu tahun 2019, Surat Ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019 yang diatasnya ada bangunan rumah parmanen kepada Tergugat 17.

6. Bahwa tanah dan bangunan milik Kakek / Oyang Penggugat yang dijual oleh Para Tergugat I s/d Tergugat 16 kepada Tergugat 17 seluas 550 M2, dengan batas – batas sesuai Surat Ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019, NB Nomor : 00798 terletak di Kelurahan Honipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas – batas fisik sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatas dengan Jl. A.M. Sangadji.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan selokan/ got Jalan Baru.
- Sebelah Utara berbatas dengan tahan / bangunan milik Ibu Retty Said Assagaf.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Keluarga Ambon dan Kel.Mama Hi.

Selanjutnya disebut sebagai “ OBJEK SENGKETA “

7. Bahwa objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak lahir tahun 1974, kecil, remaja sampai dewasa kemudian Penggugat menikah tahun 1999 dan keluar dari objek sengketa kemudian pada tahun 2003 Penggugat kembali menempati objek sengketa bersama dengan Tergugat 3 (ROSMA ALIE) dan Tergugat 4 (M. NIRWAN ALIE) hingga saat ini .
8. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2020 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat,Terguga 1 s/d Tergugat 16 kecuali Tergugat 8,Tergugat 9 dan Tergugat 10 dilakukan oleh Almarhumah Janda ERMA BAKRI (Ibu Tergugat 9, Tergugat 9 dan Tergugat 10) telah menjual objek sengketa kepada Tergugat 17 kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I (IRVAN ALIE) untuk menanyakan jual beli tersebut namun Tergugat I (IRVAN ALIE) sama sekali tidak mau bertemu ataupun berbicara dengan Penggugat tanpa alasan yang jelas.
9. Bahwa oleh karena Tergugat I s/d Tergugat 16 merahasiakan jual beli atas objek sengketa dari Penggugat kemudian Penggugat berusaha mencari informasi menyangkut jual beli objek sengketa dari pihak lain dan pada awal bulan Juli 2020 barulah Penggugat mengetahui tentang jual beli objek sengketa.
10. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Tergugat I7 selaku Pembeli kemudian Penggugat bersama dengan ahli waris lainnya menemui Tergugat I7 untuk membicarakan jual beli tersebut namun Tergugat I7 memarahi Penggugat dan ahli waris lainnya.
11. Bahwa belakangan barulah Penggugat mengetahui Tergugat I s/d Tergugat 16 telah mengajukan Permohonan Penetapan Waris ke Pengadilan Agama Ambon pada tahun 2019 sebelum melakukan proses jual beli objek sengketa, dan oleh Hakim Pengadilan Agama Ambon telah mengeluarkan Penetapan Waris Nomor :3/Pdt.P/PA.Ab, tanggal 28 Februari 2019, yang mana dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa Ibu Penggugat ERNA NAMIRA ALI tidak meninggalkan ahli waris, padahal ERNA NAMIRA ALI menikah 2 kali dengan AHMAD DEMIYANTHY PELUPESSY dan SYAIFUL

Halaman 6 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/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)



PATTISELANO dan mempunyai 6 (enam) orang anak / ahli waris seperti disebutkan pada posita gugatan butir 1 (satu) di atas.

12. Bahwa oleh karena dalam Penetapan Waris Pengadilan Agama Ambon Nomor : 3/Pdt.P/PA.Ab, tanggal 28 Februari 2019 tidak menetapkan Penggugat dan saudara – saudara Penggugat sebagai ahli waris dari ERNA NAMIRA ALI yang adalah anak dari Hi Alie Bin Hi.Muhammad Bin Hi Abdul Kadir Tjoa dan Hj.HALIMA MAKASAR berasal dari Hi MUHAMAD Bin Hi ABDUL KADIR TJOA dan Hj. AAN Binti HASAN sehingga Penetapan Waris Pengadilan Agama Ambon Nomor :3/Pdt.P/2019/PA.Ab, tanggal 28 Februari 2019 adalah tidak sah dan cacat hukum.
13. Bahwa dengan adanya Penetapan Waris Nomor : 3/Pdt.P/2019/PA.Ab, tanggal 28 Februari 2019,kemudian Tergugat I s/d Tergugat 16 melakukan proses jual beli atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dan ahli waris lainnya, kemudian Tergugat I8 melakukan proses jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I s/d Tergugat 16 dan Tergugat 17 tanpa melibatkan Penggugat dan ahli waris lainnya padahal Tergugat I s/d Tergugat 16 dengan Tergugat 17 mengetahui bahwa Penggugat dan ahli waris lainnya juga berhak atas objek sengketa karena Ibu Penggugat adalah saudara kandung dari Tergugat I.(IRFAN ALIE),Tergugat 2 (DJASMAWANI ALIE), Tergugat 3 (ROSMA ALIE), Tergugat 4 (MUHAMAD NIRWAN ALIE) dan Tergugat 5 (MUHAMAD SYAFRI RADJAB.).
14. Bahwa Tergugat 17 RUSDI AMBON adalah pembeli yang beritikad buruk karenanya tidak boleh mendapat perlindungan hukum sebab Tergugat 17 yang adalah masih famili / kerabat dekat dengan Ibu Penggugat dan Tergugat 1 s/d Tergugat 16. Bahwa Tergugat 17 juga mengetahui dengan pasti objek sengketa jauh sebelum terjadi jual beli, objek sengketa dikuasai penuh secara aman dan menjadi tempat tinggal dari orang tua Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat 16 serta ahli waris lainnya hingga sat ini.
15. Bahwa kemudian berdasarkan Akte Jual Beli Nomor : 52/AJB/2020, tanggal 30 Juli 2020 Tergugat 19 melakukan proses peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294/ Honipopu dari Tergugat I s/d Tergugat 16 kepada Tergugat 17 tanpa mempelajari kelengkapan surat – surat yang diajukan oleh Tergugat I s/d Tergugat 16, Tergugat 17 dan Tergugat 18 dan setelah Penggugat mengecek data – data di Tergugat 19 tidak ditemukan di sistim dan Penggugat dianjurkan untuk membuat surat kepada Tergugat 19 untuk meminta data – data yang ada kaitan dengan balik nama Sertifikat Hak Milik No.1294/Honipopu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 52/AJB/2020, tanggal 30 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat 18 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena terhadap Akte Jual Beli Nomor ; 52/AJB/2020, tanggal 30 Juli 2020 dibuat tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, hal mana terhadap jual beli tidak memenuhi azas jual beli yang terang dan tunai serta tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Erna Namira Ali. Oleh karena Jual beli dilakukan hanya oleh Tergugat 1 s/d Tergugat 16 tanpa melibatkan Penggugat sehingga jual beli tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai daya berlaku.
17. Bahwa oleh karena Akte Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat 18 adalah cacat hukum maka Sertifikat Hak Milik No.1294/Honipopu atas nama Tergugat 17 yang dikeluarkan oleh Tergugat 19 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
18. Bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat 1 s/d tergugat 16, Tergugat 17, Tergugat 18 dan Tergugat 19 dalam hal jual beli dan membalikkan nama dan atau mengalihkan Hak atas objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, yakni Penggugat kehilangan haknya untuk berusaha di atas objek sengketa.
19. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat 1 s/d Tergugat 16 tidak menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat 17 dan Tergugat 17 tidak dapat melakukan kegiatan apapun di atas objek sengketa dan agar gugatan ini tidak menjadi sia – sia belaka, maka guna menjamin hak kepemilikan Penggugat atas objek sengketa, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas objek sengketa.
20. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat berdasarkan bukti – bukti yang autentik dan didukung dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding dan Kasasi.

Berdasarkan dalil – dalil di atas, maka Penggugat dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memutuskan sebagai berikut :

A. P R I M A I R

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dan anak kandung sah dari ERNA NAMIRA ALI dan berhak atas objek sengketa;

Halaman 8 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat 17 adalah pembeli yang beritikad buruk dan tidak berhak menguasai objek sengketa;
4. Menyatakan Jual Beli antara Tergugat I s/d Tergugat 16 dan Tergugat 17 adalah tidak sah dan cacat hukum. sehingga tidak mempunyai daya berlaku;
5. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 52/AJB/2020, tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah LIDYA GOSAL, SH,MKn adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan berlaku dan mengikat;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294/Honipopu tahun 2019, Surat Ukur Nomor : 00076/Ahusen/2019, tanggal 14 Mei 2019 seluas 550 M2 yang dikeluarkan oleh Tergugat 19 atas nama Tergugat I s/d Tergugat 16 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294/Honipopu, Surat Ukur Nomor : 00076/Ahusen/2019, tanggal 14 Mei 2019 atas nama Tergugat I s/d Tergugat 16 kepada Tergugat 17 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat 16, Tergugat 17, Tergugat 18 dan Tergugat 19 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Melarang Tergugat 17 beserta orang – orang yang mendapat hak dari Tergugat 17 untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas objek sengketa selama dalam proses di persidangan sampai dengan ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij voorraad) walupun ada Verzet,banding dan Kasasi;
12. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat 16, Tergugat 17, Tergugat 18 dan Tergugat 19 secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut ;

Halaman 9 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



I. Jawaban Kuasa Hukum Para Terbanding semula Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7, Tergugat 11, Tergugat 12, Tergugat 13, Tergugat 16, Tergugat 17, dan Tergugat 19 :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur (ObscuurLibel)

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Para Tergugat dengan mendalilkan dalam Gugatannya bahwa Ibu Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat XVI adalah Ahli Waris sah dari MOHAMAD BIN HADJI ABDULKADER TJOA yang mana memiliki bidang tanah dan bangunan rumah merupakan warisan dari orang tua Tergugat I s/d Tergugat XVI dan Ibu Penggugat yang terletak di Jl. A.M.Sangadji Kelurahan Ahusen dahulu dan sekarang Hunipopu sesuai dengan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10/Ahusen Tahun 1963 Seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) kemudian karena perubahan Desa dan berdasarkan permohonan tanggal 13 Juni 2019 dan Pemekaran Wilayah Administrasi maka Hak Milik Nomor : 10/Ahusen diganti menjadi Hak Milik Nomor : 1294/Hunipopu, Surat Ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019. NIB Nomor : 00798, serta balik nama berdasarkan Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Ambon Nomor : 3/Pdt.P/PA.Ab, tanggal 28 Feruari 2019 atas nama Tergugat I s/d Tergugat XVI tanpa sepengetahuan penggugat dan Ahli Waris Lainnya, yang mana Gugatan Penggugat salah alamat karena objek sengketa yang di sengketakan oleh Penggugat bukan milik tunggal dari ibu Penggugat akan tetapi milik bersama Ibu Penggugat dan Para Tergugat. Maka adalah patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On VantkelijkVerklaard).

2. Kewenangan Mengadili;

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel), karena Penggugat mempersoalkan bidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Penetapan Ahli Waris dan Pembagian Warisan yang adalah Kewenangan Pengadilan Agama Ambon, maka dengan sendirinya Penggugat telah Salah alamat untuk Menggugat Para Tergugat, dengan demikian berdasarkan kewenangan mengadili semestinya Penggugat Harus Menempuh Jalur Pengadilan Agama Ambon, karena Pengadilan Agama Ambon lah yang berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Penetapan Ahli waris dan Pembagian warisan bukan Pengadilan



Negeri Ambon, karena masing – masing Pengadilan mempunyai Yurisdiksi tertentu, Yurisdiksi suatu Pengadilan tidak boleh dilanggar oleh Yurisdiksi Pengadilan lain, maka gugatan Penggugat dinyatakan kabur (Obscuur libel). Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 250 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas Dasar Hukumnya. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelas dasar hukumnya, maka adalah patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vantkelijk Verklaard);

1. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum sebagai Penggugat (LegalStanding).

Bahwa sebagaimana telah diurai dalam Eksepsi Point 1 hal mana Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah dan bangunan Rumah dengan luas kuranglebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) adalah merupakan warisan bersama dari orang tua Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294/Hunipopu, Surat Ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019. NIB Nomor : 00798, semestinya Penggugat Harus melibatkan saudara–saudaranya sebagai Penggugat bersama–sama untuk menggugat karena Penggugat bukan anak sematawayang (anak tunggal) akan tetapi ada saudara–saudara dari Penggugat dengan sendirinya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak memiliki Kedudukan Hukum sebagai Penggugat (Legal Standing) Maka adalah patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On VantkelijkVerklaard);

DALAM POKOK PERKARA

I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah disampaikan dalam EKSEPSI diatas, adalah termasuk dan termuat juga dalam pokok perkara ini karena Eksepsi dan pokok perkara adalah satu kesatuan yang tidakterpisahkan;
2. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 1 dan 2 Para Tergugat menanggapi bahwa benar Penggugat adalah anak kandung dari ERNA NAMIRA ALIE dan Ibu Penggugat merupakan saudara kandung dari Tergugat I s/d Tergugat XVI;



3. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 3 Para Tergugat menanggapi bahwa Ibu Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat XVI memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah akan tetapi objek sengketa bukan merupakan milik pribadi dari Ibu Penggugat Sendiri dan bukan merupakan tanah warisan dari Ibu Penggugat kepada Penggugat. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 4 dapat Tergugat menanggapi bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat adalah hal yang tidak benar dan mengada-ada serta tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah Para Tergugat dan Ahli Waris lainnya melakukan balik karena atas Persetujuan Semua Ahli Waris dan termasuk Penggugat dan saudara – saudaranya, berdasarkan Penetapan Ahli Pengadilan Agama Ambon Nomor : 3/Pdt.P/2019/PA.Ab, tanggal 28 Februari 2019. Bahwa oleh karena itu terhadap dalil gugatan Penggugat point 4 tersebut patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vantkelijk Verklaard);
4. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 5 dapat Para Tergugat menanggapi bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat terkait pada tanggal 30 Juli 2020 Para Tergugat menjual tanah milik kakek /Oyang Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294/Hunipopu Tahun 2019, Surat Ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019 yang diatasnya ada bangunan rumah parmanent kepada tergugat XVII (Burham Abukasim) tersebut adalah hal yang tidak benar dan mengada- ada serta tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Hal mana tidak adanya korelasi atau hubungan hukum Jual Beli antara Para Tergugat dengan salah satu Tergugat yaitu Burham Abukasim yang adalah Tergugat XVII faktanya hanya ada hubungan hukum antara Para Tergugat dengan salah satu Tergugat lainnya yaitu Tergugat XIX (Rusdi Ambon), sehingga sangat tidak masuk akal kalau Para Tergugat melakukan Akta Jual Beli dengan Tergugat XVII yaitu Burham Abukasim. Bahwa oleh karena itu terhadap dalil gugatan Penggugat point 5 tersebut patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On VantkelijkVerklaard);



5. Bahwa terhadap posita gugatan Para Penggugat pada point 6 dapat Para Tergugat menanggapi bahwa Tergugat XVII tidak pernah membeli bidang tanah dan bangunan rumah permanen milik kakek / oyang Penggugat dengan luas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas – batas yang di dalilkan Penggugat sesuai surat ukur Nomor : 0018/2019, tanggal 18 Juni 2019, NB Nomor : 00798 terletak dikelurahan Hunipopu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas – batas fisik sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan Jl.A.M. Sangadji
- Sebelah Barat berbatas dengan selokan / got Jalan Baru
- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah/Bangunan milik Ibu Retty Said Assagaf
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Keluarga Ambon dan Kel. Mama Hi.

hal yang tidak benar dan mengada- ada faktanya hanya ada hubungan hukum antara Para Tergugat dengan salah satu Tergugat lainnya yaitu Tergugat XIX (Rusdi Ambon).

Bahwa oleh karena itu terhadap dalil gugatan Penggugat point 6 tersebut patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On VantkelijkVerklaard);

6. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 7, 8, 9 dan point 10 dapat Tergugat menanggapi bahwa terhadap dalil-dalil gugatan dimaksud sangat tidak rasional dan tidak beralasan hukum serta tidak masuk logika hukum dikarenakan Objek Sengketa yang di persiapkan antara Penggugat dan Para Tergugat nyata-nyatanya bukan merupakan tanah warisan tunggal dari Ibu Penggugat saja akan tetapi merupakan hak milik bersama antara Ibu Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat XVI dan Penggugat Sendiri sudah mendapat pembagian Hasil dari Penjualan terhadap objek sengketa dimaksud yang mana dibuktikan dengan Kwintansi Penerimaan Uang pada bulan April 2020 dan pada tanggal 29 Juli 2020 yang adalah hasil pembagian hak untuk Ibu Penggugat dengan Total Rp. 258.000.000 (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah) yang menerima adalah saudara kandung dari Penggugat (FUAD ARA PELUPESSY) . Dan Penggugat menyatakan dalam dalil gugatan point 10 bahwa Penggugat dan ahli waris lainnya telah menemui Tergugat XVI, dan sampai dengan saat Gugatan ini diajukan Penggugat tidak pernah



menemui Tergugat XVI dan Penggugat salah Subjek Hukum dalam menggugat. Semestinya Penggugat Harus menemui Tergugat XIX (Rusdi Ambon) bukan menemui Tergugat XVI, dan patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat point 7,8,9 dan 10 tidak dapat diterima (Niet On VantkelijkVerklaard);

7. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 11 dan point 12 dapat Para Tergugat menanggapi bahwa Penetapan Ahli Waris pada Pengadilan Agama Ambon telah menetapkan Ibu Penggugat dan Para Tergugat adalah Ahli Waris sah dari MOHAMAD BIN HADJI ABDULKADER TJOA akan tetapi Penggugat seakan-akan ingin di masukan lagi dalam Permohonan Penetapan Ahli Waris karena permohonan Penetapan Ahli tersebut hanya menyangkut Pada Ibu Penggugat dan Para Tergugat, bahwa oleh karena itu terhadap dalil gugatan Penggugat point 10 sampai dengan 17 tersebut patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On VantkelijkVerklaard);

8. Bahwa Penggugat dengan segala upaya hukumnya mengklaim terhadap Pembagian Warisan kepada Para Tergugat harus mengakomodir Penggugat dalam Pembagian Warisan tersebut, akan tetapi Saudara dari Penggugat sudah menerima hasil Pembagian Warisan mewakili Ibu Penggugat dan Penggugat serta Ahli Waris Lainnya, adapun pembagian yang dilakukan oleh saudaranya Penggugat kepada ahli waris lainnya dan Penggugat,

Akan tetapi terkait Pembagian Warisan dimaksud bukan lagi tanggung jawab atau urusan Para Tergugat lagi, semestinya Penggugat harus melayangkan Gugatan Kepada FUAD ARA PELUPESSY yang adalah saudara Kandung Penggugat yang telah menerima hasil Pembagian dari Penjualan bidang tanah dan bangunan rumah Parmanent;

9. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat pada point 13 s/d point 20 dapat Tergugat menanggapi bahwa dalil gugatan penggugat patut ditolak dan terhadapnya dapat kami buktikan di persidangan nanti;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan dalam Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara yang diuraikan di atas, maka perkenankanlah Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
3. Memerintahkan Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkaraini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

II. Jawaban Tergugat 21 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Tergugat XXI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, Tergugat XXI tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat diluar konteks, wewenang, dan tanggungjawab Tergugat;
3. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Bahwa, gugatan yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat XXI tidak jelas, dikarenakan Penggugat menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon selaku Tergugat XXI, namun dalam dalil-dalil Penggugat tidak terang isinya atau isinya gelap (onduidelijk). Dalam Gugatan Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat XXI dan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat XXI yang pada akhirnya ditarik menjadi pihak yang berperkara. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dengan jelas dan tegas, yang mendasari gugatan Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil. Putusan Mahkamah Agung No.556 K/Sip/1973 tanggal 10 November 1971 yang menyatakan: "Kalau gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat XXI mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;



2. Bahwa Tergugat XXI menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat XXI;
3. Bahwa dikarenakan didalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi perbuatan Tergugat XXI yang dilakukan dan dilanggar, maka kami selaku Tergugat XXI tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara;
4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah Tergugat XXII mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan tersebut, karena Gugatan Penggugat Gelap atau tidak jelas.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat XXI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat XXI memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo et bono);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 8 Maret 2021 dan atas Replik Pembanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX telah mengajukan Dupliknya tertanggal 15 Maret 2021;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Juni 2021 Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 16 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat 1, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7, Tergugat 11, Tergugat 12, Tergugat 13, Tergugat 16, Tergugat 17 dan Tergugat 19 serta Tergugat 21 untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp5.090.000,- (Lima juta sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 28 Juni 2021 Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan upaya hukum banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 12 Juli 2021, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Amb ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Kuasa Terbanding I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX pada tanggal 26 Juli 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 27 Juli 2021, Terbanding X semula Tergugat X tanggal 2 Agustus 2021, Terbanding XV semula Tergugat XV pada tanggal 27 Juli 2021, Terbanding XVIII semula Tergugat XVIII tanggal 28 Juli 2021, Terbanding XX semula Tergugat XX tanggal 26 Juli 2021 dan Terbanding XXI semula Tergugat XXI tanggal 23 Juli 2021 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan Memori Banding tertanggal 21 Juli 2021 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 22 Juli 2021 sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 22 Juli 2021, dan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan secara patut dan seksama kepada Kuasa Terbanding I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX semula Kuasa Tergugat I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX pada tanggal 26 Juli 2021, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 28 Juli 2021, Terbanding X semula Tergugat X tanggal 2 Agustus 2021, Terbanding XV semula Tergugat XV tanggal 27 Juli 2021, Terbanding XVIII semula Tergugat XVIII tanggal 28 Juli 2021, Terbanding XX semula Tergugat XX tanggal 26 Juli 2021, Terbanding XXI semula Tergugat XXI tanggal 23 Juli 2021 sebagaimana Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Para Terbanding (I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII,

Halaman 17 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



XIX) semula Para Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Ambon tanggal 2 Agustus 2021, sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb, sedangkan Terbanding II, semula Tergugat II, Terbanding VIII semula Tergugat VIII, Terbanding IX semula Tergugat IX, Terbanding X semula Tergugat X, Terbanding XV semula Tergugat XV, Terbanding XVIII semula Tergugat XVIII, Terbanding XX semula Tergugat XX dan Terbanding XXI tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding (I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII, XIX) semula Para Tergugat, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 23 Juli 2021 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb ;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara, kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 22 Juli 2021, Kuasa Para Terbanding (I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII, XIX) semula Para Tergugat, Terbanding II semula Tergugat II tanggal 28 Juli 2021, Terbanding VIII tanggal 2 Agustus 2021, Terbanding IX semula Tergugat IX tanggal 2 Agustus 2021, Terbanding X semula Tergugat X tanggal 2 Agustus 2021, Terbanding XV semula Tergugat XV, Terbanding XVIII tanggal 28 Juli 2021, Terbanding XX semula Tergugat XX tanggal 26 Juli 2021 dan Terbanding XXI semula Tergugat XXI tanggal 23 Juli 2021 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb yang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan, diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Ambon ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya telah memohon agar Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berkenan menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya, dengan alasan/keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Permohonan Banding dan alasan – alasan Banding ini diajukan oleh Penggugat / Pembanding **MOHON DITERIMA oleh Pengadilan Tinggi**



Ambon karena diajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari yang diikuti dengan pembayaran biaya Banding sesuai Kwitansi Tanda Setoran Bank BTN Ambon untuk Rekening 00024 – 01 -30-000181-9 tanggal 12 Juli 2021 sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang – Undangan karena Putusan a quo diucapkan dan diputus pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021 dan 14 hari kemudian yakni pada hari Senin tanggal 12 Juli 2021, Penggugat menyatakan Permohonan Banding sesuai **AKTA PERNYATAAN PERMOHONAN BANDING** Nomor : 34 /Banding / Pdt.G / 2021 / PN. Amb tanggal 12 Juli 2021 , yang diikuti dengan **Penyerahan Memori / Alasan – alasan Banding** ini yang diserahkan pada hari Kamis tanggal 22 Juli 2021;

2. **Bahwa Majelis Hakim Menyatakan Gugatan TIDAK DITERIMA** adalah Keliru dan SALAH karena Perkara ini bukan perkara PEMBAGIAN HARTA WARISAN atau SENGKETA WARIS, akan tetapi Perkara ini adalah PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Para Tergugat I s/d Tergugat XIX yang melakukan jual beli tanpa mengikut sertakan dan tidak mendapat kuasa dari para ahli waris se-Ibu se-ayah kandung serta Tergugat XX Notaris PPAT dan Tergugat XXI Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon yang mengalihkan obyek sengketa tanpa memeriksa secara hati-hati dan tidak meneliti KELENGKAPAN serta KESEMPURNAAN subyek hukum yang melakukan jual beli sehingga Akta Jual beli dan Obyek Jual Beli Sertipikat obyek sengketa menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai daya laku;
3. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Ambon keliru dan salah mempertimbangkan KARENA tidak meneliti secara baik dan sempurna obyek perkara Perbuatan Melawan hukum ini, tetapi menyatakan **GUGATAN TIDAK DITERIMA** karena ahli waris **Fuad Arafat** sudah menerima hak waris Ibu Penggugat **Erna Namira (IBU PENGGUGAT)**, yang terbukti **TIDAK ADA SURAT KUASA** dari Penggugat dan ahli waris lainnya kepada penerima uang **Fuad Arafat**;
4. Bahwa Penggugat / Pemohon Banding keberatan dan menolak Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 258 / Pdt.G / 2020 / PN. Amb tanggal 28 Juni 2021 yang antara lain menyatakan Gugatan Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA** sebagaimana pertimbangan pada halaman 29 yang mengutip Yurisprudensi MA.RI yang menyatakan batas obyek sengketa Keliru tidak sama sewaktu Komisi Tempat (PS) adalah **ALASAN YANG SANGAT MENYESATKAN DAN TIDAK MENDASAR SECARA HUKUM** Karena :



- 4.1. Bukti P.3, bukti P.4 **IDEM /SAMA PERSIS** dengan Bukti T.1 dan bukti T.3 serta keterangan 4 orang saksi Diakui Para Pihak adalah **AKTA AUTENTIK** yang disandingkan dengan Keterangan sewaktu PS/Komisi tanggal 1 Juni 2021 mengenai **PERBEDAAN BATAS** yang didengar dari orang yang tak **DISUMPAH** adalah Keliru dan Menyesatkan;
- 4.2. Luas dan Batas- Batas obyek sengketa Posita Gugatan sesuai Bukti Autentik (berupa Sertipikat HM.No.1294/Honipopu Ambon dan Akta Jual Beli PPAT/Notaris Lidiya Gosal SH.M.Kn (BUKTI P.3 dan BUKTI P.4) yang **SAMA PERSIS** dengan Bukti T.1 Sertipikat HM.No.1294/Honipopu dan T.3 Akta Juali PPAT Notaris Lidya Gosal SH.M.Kn) Yang **DIAKUI /DIBENARKAN** oleh Para Pihak Penggugat dan Para Tergugat .sesuai Posita Gugatan Penggugat **DIAKUI dan TIDAK DIBANTAH** oleh Penggugat , Kuasa Para Tergugat I s/d XIX dan Tergugat XX dan XXI, akan tetapi Majelis hakim tidak Mendasari pertimbangan pada fakta Hukum tersebut tetapi menggunakan keterangan seseorang di Lokasi PS yang tanpa disumpah dan tidak sesuai Fakta sebagai dasar Gugatan Tidak Diterima;
- 4.3. Pertimbangan hukum yang Menyatakan Gugatan Tidak dapat diterima Majelis Hakim a Quo di dasari pada bukti T.5. Kwitansi atas nama ahli waris Ibu Penggugat Erna Namira tidak ditariknya Fuad Arafat yang menerima uang atas nama ibu Penggugat Erna Namira;
- 4.4. Terbukti T.5 Kwitansi tersebut **TANPA DIBERIKAN SURAT KUASA** dari Penggugat dan adik Kakak Penggugat/Pemohon Pembanding sebagai anak2 dari Ibunda Erna Namira yang lainnya Vide (Bukti P.1 dan Bukti P.12) vide Putusan
- Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1975 Abstrak Hukum hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;
 - Putusan Mahkamah Agung RI.No.1218K / Pdt / 1983 “ Penggugat bahkan hanya cukup menarik satu orang saja dalam Gugatan tidak harus menarik seluruh Waris demikian abstrak hukum Putusan menyatakan tidak harus menarik pihak yang dianggap tidak ada pengaruhnya dalam hal tersebut”;
5. Bahwa dengan demikian terlihat sangat Menyesatkan tanpa Argumentasi Hukum yang Kuat dan Lengkap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon a Quo halaman 29 dan 30 yang selanjutnya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima , karena itu sangatlah beralasan



bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 258 / Pdt.G / 2021 / PN.Amb tanggal 28 Juni 2021 dengan mengadili sendiri Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

6. Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Ambon a Quo haruslah dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi dengan mengadili sendiri ;
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dan anak kandung sah dari ERNA NAMIRA ALI dan berhak atas objek sengketa;
 3. Menyatakan Tergugat 19 adalah pembeli yang beritikad buruk dan tidak berhak menguasai objek sengketa;
 4. Menyatakan Jual Beli antara Tergugat I s/ d Tergugat 18 dan Tergugat 19 adalah tidak sah dan cacat hukum , sehingga tidak mempunyai daya berlaku;
 5. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 52/AJB/2020, tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah LIDYA GOSAL ,SH.M.Kn adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan berlaku dan mengikat;
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294 /Honipopu tahun 2019 , Surat Ukur Nomor : 00076 /Ahusen /2019, tanggal 14 Mei 2019 seluas 550 M² yang dikeluarkan oleh Tergugat 19 atas nama Tergugat I s/d Tergugat 18 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 7. Menyatakan proses balik nama Sertipikast Hak Milik Nomor : 1294 / Honipopu, Surat Ukur Nomor : 00076 / Ahusen / 2019 , tanggal 14 Mei 2019 atas nama Tergugat I s / d Tergugat 18 kepada Tergugat 19 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 8. Menyatakan Tergugat 1 s/d Tergugat 18, Tergugat 19 , Tergugat 20 dan Tergugat 21 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 9. Melarang Tergugat 19 beserta orang –orang yang mendapat hak dari Tergugat 19 untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas objek sengketa selama dalam proses di persidangan sampai dengan ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas Objek sengketa;
 11. Menyatakan putusan ini dapat diajalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij Vooraad) walaupun ada Verzet ,Banding dan Kasasi;



12. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat 18 , Tergugat 19 , Tergugat 20 dan Tergugat 21 secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Bahwa lebih dari itu Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Negeri Ambon sangat Formalistik hanya terpaku dengan mencari argumen yang lemah tanpa dasar yang kuat untuk menyatakan Gugatan Tidak dapat Diterima dan tidak melaksanakan PRINSIP dan Substansi Peradilan yang Cepat dengan biaya ringan sebagaimana diamanatkan dalam UU.Kekuasaan Kehakiman yang mengalami beberapa perubahan (UU.No.4 tahun 2004 yo UU.No.48 tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman) dan pendirian Mahkamah Agung RI. Yang mengharuskan Proses Perkara lebih cepat dan lebih murah;
8. Bahwa seharusnya **Gugatan Perkara ini DIKABULKAN** untuk seluruhnya karena selama pemeriksaan mulai dari Jawab Menjawab Bukti Surat dan Bukti Para Saksi telah membuktikan seluruh isi dalil Gugatan Penggugat dimaksud seperti yang diuraikan dibawah ini:
- a. Bahwa sesuai pertimbangan hukum dalam Putusan halaman 17 alinea ke -3 sampai dengan halaman 18 telah terbukti Posita Gugatan Penggugat butir 1, butir 2 , serta butir 3 (Bukti P-1 Surat Keterangan Ahli WARIS tanggal 9 Maret 2021 dan P-2 , Bukti P-10 Surat Nikah KUA Kota Ambon Nomor : 180/196.I.No.9334 dan Bukti P-11 Akta Nikah KUA Jatinegara Jakarata Timur Tanggal 19 Juli 1985 serta bukti P-12 Kartu Keluarga Nomor : 24/K. KIKL-H / 79 yang membuktikan Penggugat adalah Ahli Waris Sah dari Erna Namira);
- b. Keterangan Saksi Jena Pelu , Saksi RA.Kartini Nendisa yang bersesuaian dengan Saksi Yunus Ambon dan Saksi Hasan Ambon yang pada intinya menerangkan dibawah sumpah bahwa Penggugat adalah Anak Kandung dari Ny. Erna Namirah yang bersama- sama dengan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 hal ini sesuai pula dengan Bukti P-1 , P-2 ,P-11 dan P-12;
8. Bahwa lebih dari itu terdapat banyak sekali Pendapat Mahkamah Agung RI dalam berbagai Putusannya seperti ;
- Yurisprudensi Perdata Nomor : 1816K/Pdt/1989 tahun 1989 yang antara lain terkait **PEMBELI OBYEK SENGKETA BERITIKAD BURUK**, disebutkan dalam abstraksi hukum;
- Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu;

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 305K/Sip/1975 Abstrak Hukum hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;
- Penggugat sudah membuktikan Dalil Gugatannya oleh karena itu menurut Pasal 163 HIR/ Pasal 283 Rbgyo Pasal 1865 KUHPerdara Gugatan Penggugat harus dikabulkan seluruhnya;
- Yurisprudensi Perdata Mahkamah Agung RI. No: 1816K/Pdt/1989, tahun 1989 antara lain memutuskan ; Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.No.1218K/Pdt/1983 “ Penggugat bahkan hanya cukup menarik satu orang saja dalam Gugatan tidak harus menarik seluruh Waris demikian abstrak hukum Putusan menyatakan tidak harus menarik pihak yang dianggap tidak ada pengaruhnya dalam hal tersebut”;

Berdasarkan keseluruhan alasan Banding dalam Memori Banding ini maka dengan segala hormat, Pemohon Banding / Penggugat asal memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Banding Pengadilan Tinggi Ambon dapat memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dan anak kandung sah dari ERNA NAMIRA ALI dan berhak atas objek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat 19 adalah pembeli yang beritikad buruk dan tidak berhak menguasai objek sengketa;
4. Menyatakan Jual Beli antara Tergugat I s/ d Tergugat 18 dan Tergugat 19 adalah tidak sah dan cacat hukum , sehingga tidak mempunyai daya berlaku;
5. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 52/AJB/2020, tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah LIDYA GOSAL ,SH.M.Kn adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan berlaku dan mengikat;

Halaman 23 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1294 / Honipopu tahun 2019 , Surat Ukur Nomor : 00076 / Ahusen / 2019, tanggal 14 Mei 2019 seluas 550M² yang dikeluarkan oleh Tergugat 19 atas nama Tergugat 1 s/d Tergugat 18 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan proses balik nama Sertipikast Hak Milik Nomor : 1294 / Honipopu , Surat Ukur Nomor : 00076 / Ahusen / 2019 , tanggal 14 Mei 2019 atas nama Tergugat 1 s/ d Tergugat 18 kepada Tergugat 19 adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan Tergugat 1 s/d Tergugat 18, tergugat 19 , tergugat 20 dan Tergugat 21 telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Melarang Tergugat 19 beserta orang –orang yang mendapat hak dari Tergugat 19 untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas objek sengketa selama dalam proses di persidangan sampai dengan ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas Objek sengketa;
11. Menyatakan putusan ini dapat diajalkan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij Vooraad) walaupun ada Verzet ,Banding dan Kasasi;
12. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat 18 , Tergugat 19 , Tergugat 20 dan Tergugat 21 secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX telah mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Terbanding/Para Tergugat, menolak dengan tegas seluruh dalil Pembanding/Penggugat karena dalil Pembanding/Penggugat sangat bertentangan dengan hukum, kecuali dalil Pembanding/Penggugat yang dipandang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb pada tanggal 24 Juni 2021 yang amarnya dalam eksepsi : Menolak eksepsi Tergugat 1, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7, Tergugat 11, Tergugat 12, Tergugat 13, Tergugat 16, Tergugat 17, dan Tergugat 19 serta Tergugat 21 untuk seluruhnya. Dalam Pokok Perkara Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima dan Menghukum

Halaman 24 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/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

Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dan seterusnya... adalah putusan yang didasarkan pada fakta hukum yang terungkap di persidangan yang sudah dipertimbangkan oleh Judex Factie dalam putusannya;

3. Bahwa atas dasar pemeriksaan fakta persidangan yang dikuatkan dengan bukti-bukti autentik maka perlu Para Terbanding/Para Tergugat tegaskan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dalam pertimbangan hukumnya karena telah melalui proses penerapan hukum yang benar dan tepat;
4. Bahwa di dalam memori banding Pembanding/Penggugat ditanggapi sebagai berikut :
 - 4.1. Bahwa segala proses peralihan hak dalam bentuk jual beli sampai pada proses penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat telah dilakukan secara teliti karena telah didasarkan atas suatu Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Ambon Nomor : 3/Pdt.P/2019/PA Ab tanggal 28 Februari 2019 (Bukti T2), Kwitansi pembayaran panjar dan pelunasan tanah dan bangunan (Bukti T.4a) dan Bukti T.4b) yang mana bukti-bukti tersebut telah dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi yang menyatakan bahwa para ahli waris tidak pernah berkeberatan atas penjualan bidang tanah objek sengketa sehingga adalah keliru dan sesat jika Pembanding/ Penggugat menyatakan bahwa perngalihan objek sengketa tidak dilakukan secara cermat dan teliti;
 - 4.2. Bahwa berdasarkan fakta persidangan telah didapati pula suatu fakta hukum bahwa berdasarkan surat bukti P.3 dan bukti Tergugat 1, Tergugat 3, Tergugat 4 Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 17 dan Tergugat 19 bertanda T.3 yang dikuatkan dengan keterangan para saksi membuktikan bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Irfan Alie (Tergugat I) kepada Rusdi Ambon (Tergugat 19) dan dari hasil jual beli tersebut oleh Tergugat I telah menyerahkan sejumlah uang yang merupakan bagian dari ahli waris Hi. Erna Namirah Alie/Hi. Erna Tjoa (Ibu Penggugat) kepada Fuad Arafad Pelupessy yang dikuatkan dengan bukti kwitansi sebagai tanda terima uang dengan tanda bukti T.4a dan T.4b, dengan demikian pertimbangan Majleis Hakim yang mengadili perkara aquo (halaman 31) yang menyatakan bahwa ahli waris dari Hi. Erna Namirah Alie/Hi. Erna Tjoa yang juga ibu dari Pembanding/Penggugat, terbukti telah menerima bagian dari penjualan tanah objek sengketa, sehingga dengan demikian sudah

Halaman 25 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



sangat tepat dan beralasan menurut hukum jika Pembanding/Penguat berkeberatan terhadap jual beli objek sengketa dimaksud, maka seharusnya Faud Arafad Pelupessy yang juga adalah adik Penggugat seharusnya dilibatkan dalam perkara aquo;

4.3. Bahwa Pembanding/Penggugat telah dengan serta merta mengutip beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menguatkan dalil memori banding Pembanding/Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Gugatan tidak harus menarik seluruh ahli waris". Dalil tersebut adalah sesat dan keliru. Penggunaan yurisprudensi dimaksud sama sekali tidak ada hubungannya dengan perkara quo. Penggunaan suatu Yurisprudensi untuk diterapkan dalam penyelesaian perkara kongrit haruslah merupakan perkara yang serupa dengan perkara hukum yang sedang dihadapi. Apalagi, putusan pengadilan yang selalu bersifat kasuistik sehingga perlu untuk dijelaskan hubungan kongkrit antara Yurisprudensi yang dikutip dengan perkara aquo. Dalam konteks ini, pelibatan Faud Arafad Pelupessy (Adik Penggugat) dalam perkara aquo adalah sangat penting, karena Faud Arafad Pelupessy mempunyai urgensi untuk membuktikan ada tidaknya sifat melawan hukum dalam perbuatan jual-beli antara Irfan Alie dkk dan Rusdi Ambon (Tergugat 19) sebagaimana yang di tuduhkan Pembanding/Penggugat;

4.4. Bahwa oleh karena dalil Pembanding/Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang sesuai untuk menguatkan memori bandingnya, maka dalil tersebut perlu dikesampingkan oleh majelis hakim yang memeriksa perkara aquo;

4.3. Bahwa dalil Penggugat/Pembanding dalam memori banding point 4 adalah dalil yang sesat dan tidak berdasarkan fakta. Oleh karena dari keseluruhan fakta persidangan para saksi yang di hadirkan dalam persidangan perkara aquo telah disumpah sesuai tata tertib hukum acara perdata yang berlaku, sehingga dengan demikian keterangan-keterangan saksi mengenai batas objek sengketa adalah sah menurut hukum sehingga telah dipertimbangkan oleh Judex Factie;

4.4. Bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat (PS) terhadap objek sengketa yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 1 Juni 2021 diperoleh suatu telah didapati suatu fakta bahwa batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut :

- Sebelah Timur dengan jalan A.M Sangaji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dengan rumah/bangunan milik Mama Ini;
- Sebelah Utara dengan rumah/bangunan milik Assagaf, tanah kosong tidak diketahui pemiliknya dan bangunan milik Lutfi Ashari;
- Sebelah Selatan dengan rumah/bangunan milik Keluarga Mama Haji dan rumah/Bangunan milik keluarga Ambon;

Batas-batas sebagaimana dimaksud diatas, sangat berlainan dengan gugatan Penggugat / Pembanding point 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. A.M. Sangadji;
- Sebelah Barat berbatasan dengan selokan/got Jalan Baru;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/bangunan milik ibu Retty Said Assagaf;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Keluarga Ambon dan Kel. Mama Hi;

4.5. Bahwa dari perbedaan batas-batas objek sengketa yang tidak sesuai dengan dalil gugatan penggugat/pembanding, dikarenakan batas sebelah barat adalah dengan rumah/bangunan milik Mama Ini, bukan selokan/got Jalan Baru. Dan batas sebelah utara dengan rumah/bangunan milik keluarga Assagaf, Tanah Kosong tidak diketahui pemiliknya dan bangunan milik Lutfi Ashari, bukan hanya berbatasan dengan tanah/bangunan milik ibu Retty Said Assagaf semata sebagaimana yang digambarkan dalam gugatan penggugat;

4.6. Bahwa dalam tata tertib beracara, adalah merupakan suatu urgensi dimana objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat haruslah dapat dibuktikan kesesuaian batas-batas dalam dalil gugatan penggugat dengan dengan fakta yang ada. Dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81 K/Sip/1971 tertanggal 9 Juli 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 sebagaimana dikutip pula dalam pertimbangan hukum majelis hakim (Halaman 29) dan oleh karena batas-batas objek sengketa tidak sama dengan batas-batas tanah yang tercantum dalam surat gugatan maka gugatan obyek sengketa menjadi kabur dan sudah tepat kiranya gugatan penggugat tidak dapat diterima oleh majelis hakim yang menerima dan memeriksa perkara aquo;

Halaman 27 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/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)

Halaman 27



4.7. Bahwa dengan tegas Para Terbanding/Para Terbanding menyatakan bahwa tindakan jual beli objek sengketa yang dilakukan baik oleh Irfan Alie (Tergugat 1) dkk dan Rusdi Ambon (Tergugat 19) telah dilaksanakan sesuai mekanisme hukum yang berlaku tanpa mengabaikan adanya hak keperdataan para ahli waris. Lagi pula Rusdi Ambon (Tergugat 19) sudah dengan sangat cermat memperhatikan adanya hak waris yang seharusnya di terima oleh penjual dalam hal ini Irfan Alie (Tergugat 1) dkk berdasarkan pada bukti-bukti autentik berupa Surat Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Ambon Nomor : 3/Pdt.P/2019/PA Ab tanggal 28 Februari 2019 (Bukti T2), Kwitansi pembayaran panjar dan pelunasan tanah dan bangunan (Bukti T.4a) dan Bukti T.4b), Akte Jual Beli Nomor : 52/AJB/2020 (Bukti T.3) yang didukung dengan adanya fakta tidak adanya keberatan dari para ahli waris untuk menjual bidang tanah objek sengketa kepada Rusdi Ambon (Tergugat 19). Dengan demikian perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat adalah sah secara hukum demikian pula Rusdi Ambon (Tergugat 19) dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik dan oleh karena sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum yang berlaku;

4.8. Bahwa berkaitan dengan pembeli beritikad baik, maka Mahkamah Agung kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli: 'pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi'. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam putusan No. 1267 K/Pdt/2012. Perkara ini adalah mengenai perebutan jual beli tanah antara ahli waris dengan pembeli lahan. Pembeli membeli tanah itu dari seorang ahli waris lain. Namun kemudian si penggugat digugat ke pengadilan. Menurut majelis hakim Mahkamah Agung jika penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada tergugat (penjual) yang juga ahli waris. Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum demikian pula dalam konteks perkara aquo seharusnya pula Rusdi Ambon (Tergugat 19) dilindungi secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam kontra memori banding ini, Para Terbanding/Tergugat dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Ambon berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Mengadili

Menolak permohonan banding Para Pembanding/Para Penggugat

Mengadili Sendiri

1. Menerima Kontra Memori Banding Para Terbanding dahulu Para Tergugat;
2. Menolak Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Dengan Perkara Nomor: 258 /Pdt.G/2020/PN.Amb tanggal 21 Juli 2021;
4. Menyatakan Terbanding 19 dahulu Tergugat 19 adalah pembeli beritikad baik;
5. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Subsider

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 28 Juni 2021 Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb, Memori Banding Pembanding semula Penggugat maupun Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VIII, XI, XII, XIII, XVI, XVII dan XIX, maka terhadap permohonan upaya hukum banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana telah diuraikan dalam Memori Banding telah dipertimbangkan seluruhnya dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dengan menambahkan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dimana di dalam Berita Acara Persidangan pada hari Jum'at tanggal 11 Juni 2021 (Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat) Hakim Ketua telah menanyakan pendapat dari para pihak mengenai batas-batas tanah yang menjadi sengketa, akan tetapi para

Halaman 29 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



pihak menyatakan cukup, sehingga dalam Pemeriksaan Setempat tersebut didapati batas-batas tanah sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan A.M. Sangaji;
- Sebelah Barat berbatas dengan : Rumah/bangunan milik Mama Ni;
- Sebelah Utara berbatas dengan : Bangunan milik Lutfi Ashari, Tanah Kosong tidak diketahui siapa pemiliknya dan Rumah/bangunan milik keluarga Assagaf;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Ambon dan Rumah/bangunan milik keluarga Mama Haji;

Sedangkan di dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga), disebutkan oleh Penggugat bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :

- Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan A.M. Sangaji;
- Sebelah Barat berbatas dengan : Selokan/got Jalan Baru;
- Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah/bangunan milik Ibu Retty Said Assagaf;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah milik Keluarga Ambon dan Keluarga Mama Hi;

Sehingga batas-batas tanah sengketa yang disebutkan oleh Penggugat sekarang Pembanding di dalam gugatannya adalah tidak sama/berbeda dengan batas-batas tanah sengketa hasil dari Pemeriksaan Setempat, dengan demikian dasar gugatan Penggugat tidak sempurna, sehingga hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan tentang orang yang bernama Fuad Arafad Pelupessy harus digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T - 4.a yaitu Kwitansi Penerimaan Pembayaran Uang Panjar Tanah dan Bangunan Jalan A.M. Sangaji Sertipikat Hak Milik Nomor 1294 sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) yang diterima oleh Fuad Arafad Pelupessy dari Irfan Ali (Tergugat I sekarang Terbanding I) dan bukti T – 4.b yaitu Kwitansi Penerimaan Pembayaran Pelunasan Tanah dan Bangunan Jalan A.M. Sangaji Sertipikat Hak Milik Nomor 1294 sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Fuad Arafad Pelupessy dari Irfan Ali (Tergugat I sekarang Terbanding I), sehingga Fuad Arafad Pelupessy harus digugat untuk menjelaskan/menerangkan dan mempertanggung jawabkan uang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterimanya dari Irfan Ali (Tergugat I sekarang Terbanding I) sebagai pembayaran atas tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 1294 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, dan oleh karena Fuad Arafad Pelulessy tidak digugat, maka gugatan Penggugat sekarang Pembanding adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas gugatan Penggugat sekarang Pembanding patutlah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan penambahan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dengan penambahan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan dan menjatuhkan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 28 Juni 2021 yang dimintakan banding tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, *Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (R.Bg)*, dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 28 Juni 2021 Nomor 258/Pdt.G/2020/PN Amb yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon **pada hari Rabu tanggal 8 September 2021**, oleh kami **BUDHY HERTANTIYO, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon selaku Hakim Ketua Majelis, **TEGUH SRI RAHARDJO S.H, M.Hum** dan **PRIYANTO, S.H, M.Hum**. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 01 September 2021 Nomor 59/PDT/2021/PT AMB, untuk memeriksa dan mengadili

Halaman 31 dari 32 Halaman Putusan Nomor 59/PDT/2021/PT AMB



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

perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan **pada hari Selasa tanggal 14 September 2021** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **DANIEL NATANIEL MORIOLKOSSU, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TEGUH SRI RAHARDJO, S.H., M.Hum.

BUDHY HERTANTIYO, S.H, M.H

PRIYANTO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

DANIEL NATANIEL MORIOLKOSSU, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Materai	: Rp. 10.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00
- Biaya Proses	: Rp. 130.000,00
Jumlah	: Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)