



PUTUSAN

NOMOR 2/PDT/2021 /PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AMBON, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Maluku, bertempat tinggal di Jln. Jendral Sudirman (Tantui, Samping Mako Brimob) RT 004 / RW 06, Kecamatan Sirimau Kota Ambon , Dalam hal ini diwakili oleh La Ciri, S.Ag (Kasubbag pada Subbag Kepegawaian dan Hukum) dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1711/Kw.25.1/04/HK.04.2/08/2020 tanggal 25 Agustus 2020 serta Surat Tugas Nomor 1712/Kw.25.1/04/HK.04.2/08/2020 tanggal 25 Agustus 2020; Selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat II;

Lawan:

Hj. Wa Ode Mundi, bertempat tinggal di Desa Hative Kecil, Jln. Jendral Sudirman (Tantui, belakang Kementerian Agama, Kantor Wilayah Provinsi Maluku) RT 004 / RW 06, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat;

dan

- .1. Nurdin Nurlette, bertempat tinggal di Jln. Jendral Sudirman (Depan Hotel Santika) Depot Air isi ulang Aidil, Pertigaan Tanah Rata, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon , Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat I;
- 2..Pemerintah Kota Ambon cq Kepala Pemerintah Negeri Batu Merah Raja Negeri Batu Merah, bertempat tinggal di Kantor Negeri Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 2/PDT/2021/PT AMB, tanggal 26 Januari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Amb. tanggal 8 Desember 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 10 Agustus 2020 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2020/PN.Amb telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- I. Sandaran Hukum Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan.
 - a. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor ; 1230 K / Sip / 1980, tanggal 29 Maret 1982, menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum;
 - b. Bahwa mengenai Pembeli Beritikad baik dan dilindungi hukum, telah diatur dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan;
 - c. Bahwa SEMA RI Nomor ;7 Tahun 2012, didalam butir ke IX dirumuskan, yaitu:
 - Bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian di ketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;
- II. Alaan-Alasan Hukum Gugatan Penggugat;
 1. Bahwa Penggugat telah memiliki bangunan rumah dan dijadikan tempat tinggal tetap bersama keluarga diatas sebidang tanah seluas 472 M2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi, yang terletak di Desa Hative Kecil, (Tantui) belakang Kementrian Agama, Kantor Wilayah Provinsi Maluku, RT 004 / RW 06, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Keluarga Supardy Saiman dan sebahagian rumah milik Penggugat.
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah keluarga Almarhum Ibu Rugaya Elly.
 - Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Keluarga Nur Sida dan tanah milik Kantor Kantor Wilayah Kementrian Agama Provinsi Maluku.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya;

Halaman 2 dari 36 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2021./PT AMB



2. Bahwa sebidang tanah seluas 472 M2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi, yang diatasnya telah dibangun rumah Penggugat, yang terletak Di Desa Hative Kecil, (Tantui) belakang Kementerian Agama, kantor Wilayah Provinsi Maluku, RT 004 / RW 06, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Keluarga Supardy Saiman dan sebaheian rumah milik Penggugat.
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah keluarga Almarhum Ibu Rugaya Ely.
 - Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Keluarga Nur Sida dan tanah milik Kantor Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Maluku.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya.Selanjutnya disebut sebagai “ Objek sengketa “;
3. Bahwa adapun Penggugat sampai bisa mendirikan bangunan di areal objek sengketa dan dijadikan tempat tinggal tetap, adalah karena enggugat telah melakukan perbuatan jual beli bawah tangan dengan Tergugat I atas objek sengketa, dan selain itu pula keinginan Penggugat membeli objek sengketa tersebut dikarenakan tempat tinggal Penggugat yang terdahulu telah terbakar akibat konflik kemanusiaan yang melanda kota Ambon pada Tahun 1999;
4. Bahwa pada saat Penggugat sementara mencari areal tanah untuk dibeli guna membangun rumah, kemudian bertemu dengan Tergugat I, dan kemudian Tergugat I menawarkan objek sengketa kepada Penggugat, dengan memperlihatkan bukti-bukti kepemilikan dan mengakui kepada Penggugat, bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah dari objek sengketa tersebut dan objek sengketa menurut Tergugat I adalah merupakan bagian dari tanah dusun dati tumalahu milik ahli waris Nurlette yang terletak dalam petuanan Negeri Batu Merah;
5. Bahwa setelah Tergugat I memperlihatkan bukti kepemilikan dari dusun dati tumalahu yang menurut Tergugat I terletak dalam petuanan Negeri Batu Merah, maka Penggugat kemudian mencari informasi terhadap kepemilikan Tergugat I tersebut, dan telah mendapat penjelasan dari turut Tergugat bahwa tanah dusun dati tumalahu adalah milik dari marga Nurlette;
6. Bahwa setelah meyakini benar objek sengketa berada dalam areal dusun dati tumalahu milik Tergugat I dan berada dalam petuanan Negeri Batu Merah, maka Penggugat telah melakukan jual beli bawa tangan



dengan Tergugat I atas objek sengketa tersebut secara terang dan tunai, yang diketahui oleh Turut Tergugat, sebagaimana tertuang dalam surat Akta Jual Beli bawah tangan tertanggal 12 Agustus 2004;

7. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sudah memenuhi prosudur hukum yang berlaku, maka jual beli atas objek sengketa sebagaimana tertuang dalam surat Akta Jual Beli bawah tangan tertanggal 12 Agustus 2004, haruslah dinyatakan menurut hukum sudah sesuai dengan prosudur hukum yang berlaku;
8. Bahwa setelah objek sengketa di beli oleh Penggugat pada Tahun 2004, maka kemudian Penggugat melakukan kegiatan pembangunan rumah hingga selesai dalam Tahun 2005 dan Penggugat bersama keluarga langsung menempatinnya dan menetap sampai saat ini;
9. Bahwa pada saat Penggugat melakukan kegiatan pembangunan rumah pada Tahun 2004 sampai kemudian selesai pada Tahun 2005 dan langsung ditempati, Penggugat tidak pernah mendapat teguran atau keberatan dalam bentuk apapun dari pihak-pihak manapun termasuk para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II);
10. Bahwa oleh karena dalam membangun di Tahun 2004 diatas objek sengketa sampai kemudian ditempati pada Tahun 2005, tidak ada teguran atau keberatan dalam bentuk apapun dari pihak-pihak manapun termasuk para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), maka haruslah dinyatakan menurut hukum, Penggugat tidak pernah mendapat teguran atau keberatan dalam bentuk apapun dalam membangun dan menempati objek sengketa dari pihak-pihak manapun termasuk Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II);
11. Bahwa seiring waktu berjalan dan sudah begitu banyak pembangunan disekitar objek sengketa, termasuk telah ada bangunan Kantor Tergugat II, maka dalam Tahun 2019, tiba-tiba Tergugat II memberi teguran kepada Penggugat dengan alasan bahwa bangunan milik Penggugat telah masuk pada areal tanah milik Tergugat II yang telah bersertifikat;
12. Bahwa oleh karena dalam membeli objek sengketa, Penggugat telah melakukannya sesuai prosudur hukum yang berlaku dan dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat Akta Jual Beli bawah tangan tertanggal 12 Agustus 2004, maka haruslah dinyatakan menurut hukum Penggugat adalah merupakan pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hukum;



13. Bahwa oleh karena Penggugat dalam membeli objek sengketa adalah merupakan pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hukum, maka haruslah dinyatakan menurut hukum objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat tidak dapat diganggu gugat oleh pihak-pihak manapun termasuk Tergugat II yang baru mengakui sebagai pemilik pada Tahun 2019;
14. Bahwa dikuatirkan Tergugat II akan mempersulit atau mengalihkan areal objek sengketa milik Penggugat tersebut kepada pihak lain selama berlangsungnya proses persidangan ini, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, agar dapat meletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa;
15. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang jelas sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 180 HIR Jo pasal 191 R.bg maka adalah patut dan wajar menurut hukum, bila gugatan Penggugat ini dikabulkan secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verset dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan pada posita diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan mengambil putusan sebagai berikut:

Dalam Tindakan Pendahuluan:

- Meletakan sita jaminan terhadap objek sengketa sesuai point 14 posita gugatan;

Dalam Pokok Perkara;

A. Primair;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum, Penggugat telah melakukan jual beli bawah tangan terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 472 M2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi, yang terletak Di Desa Hative Kecil, (Tantai) belakang Kementrian Agama, Kantor Wilayah Provinsi Maluku, RT 004 / RW 06, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Keluarga Supardy Saiman dan sebagian rumah milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan rumah keluarga Almarhum Ibu Rugaya Elly;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Keluarga Nur Sida, dan tanah milik Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Maluku;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya;
4. Menyatakan menurut hukum jual beli bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat I atas objek sengketa yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Turut Tergugat sesuai surat Akta Jual Beli bawah tangan tertanggal 12 Agustus 2004 adalah sudah sesuai dengan prosudur hukum yang berlaku;
 5. Menyatakan menurut hukum Penggugat dalam membangun rumah di objek sengketa pada Tahun 2004 sampai selesai pada Tahun 2005 dan telah menempatinnya, tidak pernah mendapat tuguran atau keberatan dalam bentuk apapun dari pihak-pihak manapun termasuk Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II);
 6. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah merupakan pembeli beritikad baik terhadap objek sengketa dan harus dilindungi hukum;
 7. Menyatakan menurut hukum objek sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat tidak dapat diganggu gugat oleh pihak-pihak manapun termasuk Tergugat II yang baru mengakui sebagai pemilik pada Tahun 2019;
 8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / secara serta merta (uit voorbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dari Tergugat;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

B. Subsidaire.

Apabila Pengadilan berpendapat yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I tidak membantah/tidak menyangkal seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2020 tersebut, kecuali yang secara tegas dinyatakan tidak benar oleh Tergugat I di dalam Jawaban ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas dan tidak kabur, karena telah jelas dalam memilih dan memilah subjek maupun objek gugatan secara terperinci sesuai fakta riil di lapangan;
3. Bahwa dengan demikian cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat beralasan menurut hukum;
4. Bahwa selain itu kecocokan (konsistensi) antara posita dengan petitum gugatan Penggugat ; dalam perkataan lain petitum gugatannya Penggugat didukung oleh posita gugatannya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal yang sudah dikemukakan oleh Tergugat I di DALAM EKSEPSI mohon dianggap dikemukakan kembali di DALAM POKOK PERKARA ini dan merupakan satu kesatuan yang terintegrasi secara utuh;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat I tidak menyangkal/tidak membantah seluruh dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dinyatakan tidak benar oleh Tergugat I di dalam Jawaban ini;
10. Bahwa apabila gugatan Penggugat dibaca secara teliti maka sangat terlihat bahwa pihak Penggugat telah mendudukan fakta – fakta hukum dan objek gugatan yang sebenarnya;
11. Bahwa dengan demikian menurut hukum acara perdata dan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang gugatan yang menyangkut kepemilikan sesuatu bidang tanah dan/atau bangunan yang berada di atasnya haruslah menyebutkan secara jelas dan tepat di dalam surat gugatannya tentang batas-batas dari bidang tanah yang digugat itu telah terpenuhi dan sah secara hukum;
12. Bahwa tentang batas-batas dari bidang tanah dan/atau bangunan di atasnya yang digugat oleh Penggugat, fakta di lapangan adalah sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya ; dalam perkataan lain baik batas-batas maupun luas tanah yang sebenarnya telah sesuai fakta riil di lapangan;
13. Bahwa adapun jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I didasarkan pada hak-hak masyarakat hukum adat diatur secara jelas, terang dan nyata di dalam konstitusi Negara Republik Indonesia (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM), sebagaimana berikut:



Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, berbunyi:

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”.

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, berbunyi:

“Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”.

Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM), berbunyi:

“Dalam rangka penegakan hak asasi manusia, perbedaan dan kebutuhan dalam masyarakat hukum adat harus diperhatikan dan dilindungi oleh hukum, masyarakat dan pemerintah”.

14. Bahwa di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara sadar maupun tidak, tampak dalam penggunaan hukum adat sebagai dasar UUPA (Pasal 5) maupun pengakuan terhadap hak ulayat (Pasal 3). Hal ini adalah sesuatu yang wajar karena hukum adalah cerminan masyarakat tempat berlakunya hukum tersebut;

[Baca : Prof. Dr. Maria Sumardjono, SH.,MCL.,MPA, Pluralisme Hukum di bidang Pertanahan (Makalah disampaikan pada Konferensi Internasional tentang Penguasaan Tanah dan Kekayaan Alam di Indonesia yang Sedang Berubah : “Mempertanyakan Kembali Berbagai Jawaban”, Yayasan Kemala, 2004, Jakarta 11-13 Oktober 2004]

BERDASARKAN HAL-HAL, ALASAN-ALASAN DAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI UNTUK BERKENAN MEMUTUSKAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

Mengabulkan Tindakan Pendahuluan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Tergugat II:

Dalam Eksepsi;

A. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM;

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah merupakan bantahan dan atau perlawanan terhadap Putusan mahkamah Agung Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805 PK/Pdt/2009. Dalam perkara Gugatan Nurdin Nurlete (Tergugat-I) melawan Kementerian Agama selaku Tergugat-II, telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van rechsgegewijsde), merupakan suatu bukti yang sempurna dan lengkap;
2. Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyatakan dirinya merupakan penerima tanah berdasarkan perikatan jualbeli terhadap Tergugat I, yang sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, karena proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I sudah di uji serta di putus dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007 jo Pengadilan Tinggi Maluku Nomor: 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805 PK/Pdt/2009. Dalam perkara Gugatan Nurdin Nurlete (Tergugat-I) melawan Kementerian Agama selaku Tergugat-II, telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. Bahwa berdasar atas alas hukum tersebut diatas, Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT ERROR IN PERSONA;

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat pada angka II point (6) Penggugat telah melakukan jual beli dibawa tangan dengan Tergugat I berada petuanan Negeri Batu Merah;



- b. Faktanya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007 jo Pengadilan Tinggi Maluku Nomor: 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805 PK/Pdt/2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, sedangkan faktanya Obyek Sengketa berada pada wilayah Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon;
- c. sedangkan faktanya Penggugat membangun tanpa ijin di area Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon milik Tergugat II yang sebagian pada areal Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2006 seluas 5.000 M2; atas nama Departemen Agama dan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 359 Tahun 1996 seluas 600 M2 atas nama Kho Sie King yang telah beralih hak kepemilikan kepada Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi Maluku melalui Notaris dan PPAT Abigael Agnes Serworwora, SH berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 21 tanggal 28 April 2006;
- d. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- e. Bahwa pendirian ini sesuai dengan Penegasan Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi:

“Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person”.

Bahwa dengan tidak terbuktinya adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Tergugat II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);

C. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan dari Para Penggugat tersebut kurang pihak, faktanya Penggugat tidak mengikut sertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan surat tersebut yaitu Kementerian Agama RI, Badan Pertanahan Nasional, dan Kho Sie King;
2. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:
“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
4. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan:
“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.
5. Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verkla;

D. Gugatan Penggugat Salah Alamat

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat salah alamat, dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat menarik Tergugat II adalah salah alamat karena peristiwa pembelian tanah dibawah tangan kepada Tergugat I tidak ada hubungan sama sekali dengan Tergugat II.
- 2 Faktanya pembelian Penggugat dan Tergugat I terkait lokasi tanah sudah di uji dan telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007 jo Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805 PK/Pdt/2009. Dalam perkara Gugatan Nurdin Nurlite (Tergugat-I) melawan Kementerian Agama selaku Tergugat-II, telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Berdasarkan uraian tersebut di atas membuktikan pembelian Penggugat kepada Tergugat I tidak ada hubungan secara langsung dengan Tergugat II, dengan demikian gugatan harus dinyatakan salah alamat dan harus ditolak;



E. Objek Gugatan Tidak Jelas

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan pada angka II point (6) Penggugat telah melakukan jual beli dibawa tangan dengan Tergugat I berada petuanan Negeri Batu merah yang faktanya Obyek Sengketa berada pada wilayah Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon. sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007 jo Pengadilan Tinggi Maluku Nomor: 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805 PK/Pdt/2009 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- b. Bahwa Data yuridis yaitu mengenai haknya meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak, dan ada atau tidaknya pihak lain;
- c. Bahwa Data fisik yaitu mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya;
- d. Bahwa Penggugat tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli dengan itikad baik, karena pada saat pembelian, Penggugat tidak mencermati (kesesuaian data fisik dan data yuridis dengan dokumen kepemilikan penjual), data yuridis mengenai hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak, dan atau tidaknya pihak lain, serta pengecekan data fisik mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas dan ada tidaknya bangunan dan/tanaman di atasnya;
- e. Bahwa hal ini sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung di dalam Putusannya No. 1816 K/Pdt/1989, Tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan, sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan;
- f. Tidak Jelas Perbuatan Melawan Hukum apa yang dituduhkan kepada Tergugat-II;
 - 1) Bahwa Gugatan Penggugat Obscur Libel karena salah satu syarat formil surat gugatan dalam positanya harus diuraikan dengan jelas dan terang (fundamentum petendi) yang disertai dasar hukum (rechtgrond) terhadap perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat-I;



- 2) Hal ini dapat dilihat dalam petitum Nomor 3 s.d. 6 menyatakan menurut hukum bangunan-bangunan milik Penggugat sedangkan faktanya obyek sengketa adalah milik Tergugat II, namun dalam posita gugatan Penggugat ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat-II, sedangkan faktanya dalil gugatan tersebut harus memenuhi syarat formil sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut". Suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur, sebagai berikut:
- a. Harus ada suatu Perbuatan melawan Hukum;
 - b. Harus ada kerugian yang diderita;
 - c. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan;
 - d. Harus ada unsur-unsur kesalahan;
- 3) Bahwa syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4) Bahwa dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan perbuatan Tergugat-I jelas tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:
- a. Tergugat-II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, karena segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat-II adalah dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan peraturan perundang-undangan;
 - b. Tergugat-II tidak melakukan kesalahan apapun, karena Tergugat-II dalam menjalankan kewenangannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - 1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008;



- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Guna Pakai;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan Barang Milik Negara.
- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Berdasarkan urain tersebut di atas, gugatan Penggugat cacat formil sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPERdata, dengan demikian Tergugat-II tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

F. Gugatan Penggugat "ne bis in idem";

- a. Bahwa secara yuridis, putusan dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht), maka gugatan atas perkara tersebut tidak dapat dimajukan ulang, agar tidak menjadi tumpang-tindih (overlapping) atas putusan, sebagai bentuk kepastian hukum yang perlu dijaga.
- b. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat dengan Nomor Gugatan 60 /Pdt.G/2020 PN.Amb tanggal 10 Agustus 2020, adalah gugatan dengan objek dan subjek yang sama dengan yang telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap di tingkat judex facti sampai dengan tingkat kasasi maupun PK yaitu :
 - b.1. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007, dengan putusan menolak gugatan Penggugat;
 - b.2. Pengadilan Tinggi Maluku Nomor: 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007 dengan putusan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b.3. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, dengan putusan Kasasi menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NURDIN NURLETTE;

b.4. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805PK/Pdt/2009 dengan putusan menolak permohonan peninjauan kembali Kembali : NURDIN NURLETTE;

c. Bahwa berdasarkan pasal 1917 KUHPdata Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang masuk dalam kategory Ne bis in idem sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka nyata sekali objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Karena itu gugatan Penggugat sepantasnya ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima;

II. Dalam pokok perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam permohonan eksepsi merupakan satu kesatuan dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah secara tegas seluruh uraian dan dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang nyata-nyata diterima dan diakui oleh Tergugat-II;
3. Bahwa Tergugat -II menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 1 yang menguraikan batas-batas objek sengketa adalah tidak benar karena tidak sesuai dengan fakta lapangan;
4. Bahwa batas objek sengketa adalah:
 - Sebelah Barat : lorong mako brimobda Maluku;
 - Sebelah Timur : Sertifikat HGB Nomor 360;
 - Sebelah Utara : Sertifikat Hak Pakai Nomor 40;
 - Selatan : Sertifikat HGB Nomor 360;
5. Bahwa tidak benar dan tidak sependapat dengan dalil Penggugat pada halaman 3 angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10, dan angka 11, yang menyatakan " bahwa objek sengketa berada pada areal dusun dati tumalahu dan berada dalam petuanan Negeri Batu Merah dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa dalil tersebut sudah terbantahkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007 jo Pengadilan Tinggi Maluku Nomor: 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634 K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 805 PK/Pdt/2009 yang telah berkekuatan hukum tetap,



sedangkan faktanya Obyek Sengketa berada pada wilayah Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon;

- b. Bahwa Penggugat membangun objek sengketa tanpa ijin dari Tergugat II berada sebagian berada pada areal Sertipikat Hak Pakai Nomor 40 Tahun 2006 seluas 5.000 M2; atas nama Departemen Agama, dan berada pada areal sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 359 Tahun 1996 seluas 600 M2 atas nama Kho Sie King yang telah beralih hak kepemilikan kepada Kantor Wilayah Departemen Agama Provinsi Maluku melalui Notaris dan PPAT Abigael Agnes Serworwora, SH berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 21 tanggal 28 April 2006;
- c. Bahwa Perbuatan Penggugat membangun tanpa ijin dari Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata di area Tergugat II;
6. bahwa Tergugat-II menolak dalil Penggugat pada halaman 4 angka 12, angka 13, Penggugat belum bisa dikatakan beritkad baik, karena pada saat pembelian, Penggugat tidak mencermati (kesesuaian data fisik dan data yuridis dengan dokumen kepemilikan penjual), data yuridis mengenai hak yang terdapat di atas tanah tersebut, subjek pemegang hak, dan atau tidaknya pihak lain, serta pengecekan data fisik mengenai tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas dan ada tidaknya bangunan dan/tanaman di atasnya;
7. Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pemilik asal atas tanah obyek sengketa, sedangkan secara factual sudah diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu apabila Penggugat merasa berhak atas tanah dan bangunan, maka Penggugat dapat mengajukan ganti rugi kepada Pihak yang mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak Tergugat I. Bukan kepada Tergugat II;
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 14 dan angka 15 yang menyatakan sita jaminan, dengan alasan sebagai berikut:
Bahwa Tergugat menolak tegas terhadap tuntutan sita jaminan yang dikemukakan Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya secara keseluruhan, karena:
 - a. Tidak ada hal-hal yang dapat dijadikan alasan dalam tuntutan sita jaminan karena sudah terbantahkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 123/Pdt.G/2006/PN.AB, tanggal 03 Juli 2007 jo Pengadilan Tinggi Maluku Nomor: 36/Pdt/2007/PT.MA, tanggal 10 September 2007, jo Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 634



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Pdt/2008 tanggal 24 Oktober 2008, jo Putusan Mahkamah Agung R.I.

Nomor: 805 PK/Pdt/2009 yang telah berkekuatan hukum tetap;

- b. Tidak ada dasar hukum yang kuat yang mendasari gugatan Penggugat;
- c. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, tuntutan sita jaminan sangat tidak beralasan hukum, dan karena itu mohon Majelis Hakim Yang Mulia agar tuntutan sita jaminan tersebut ditolak seluruhnya;

Bahwa dalil tersebut tidak ada relevansinya karena sudah terbantahkan

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang terhormat berkenan memberikan putusan:

DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Tergugat-II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ont vant kelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum, Tanah Sengketa merupakan bahagian dari tanah milik Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agama cq. Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Maluku;
4. Menyatakan Penggugat bukanlah termasuk pembeli beritikad baik;
5. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara;
6. Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah menerima dan memperhatikan salinan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 160/Pdt.G/2020 tanggal 8 Desember 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah melakukan jual beli bawah tangan terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 472 M2 (empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang terletak Di Desa Hative Kecil (Tantui) belakang Kementrian Agama, Kantor Wilayah Provinsi Maluku, RT 004/RW 06, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Keluarga Supardy Saiman dan sebagian rumah milik Penggugat;



- Sebelah Barat berbatas dengan rumah keluarga Almarhum Ibu Rugaya Elly;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Keluarga Nur Sida, dan tanah milik Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Maluku;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya;
3. Menyatakan menurut hukum jual beli bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat I atas objek sengketa yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Turut Tergugat sesuai surat Akta Jual Beli bawah tangan tertanggal 12 Agustus 2004 adalah sudah sesuai dengan prosudur hukum yang berlaku;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat dalam membangun rumah di objek sengketa pada Tahun 2004 sampai selesai pada Tahun 2005 dan telah menempatinnya, tidak pernah mendapat tuguran atau keberatan dalam bentuk apapun dari pihak-pihak manapun termasuk Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II);
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah merupakan pembeli beritikad baik terhadap objek sengketa dan harus dilindungi hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.866.000,- (Satu juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa terhadap terhadap Putusan Tersebut Soraya Alhabsyi, S.H Kuasa Hukum Tergugat II sekarang Pembanding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Ambon telah menyatakan banding pada hari rabu tanggal 16 Desember 2020 sebagaimana tertuang dalam akta Pernyataan permohonan banding Nomor 42/banding/Pdt.G/2020/PN Am bdn permintaan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Irene Siahaya, S.H dahulu PenggugatPenggugat sekarang Terbanding I dengan Risalah Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 160/Pdt.G/PN Amb pada hari Rabu tanggal 30 desember 2020,dan kepada semula Turut Tergugat dan Tergugat II sekarang Turut Terbanding masing-masing pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020;

Menimbang, bahwa menindak lanjuti permintaan banding tersebut Soraya Alhabsyi kuasa hukum semula Tergugat II sekarang Pembanding telah menyerahkan memori banding yang diterima Plh Panitera Pengadilan Negeri Ambon sebagaimana tertuang dengan tanda terima memori banding Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari selasa tanggal 12 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Salinan memori banding dari semula Tergugat II sekarang Pembanding oleh Lorina Pesulima, SH Juru sita Pengganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Ambon telah diserahkan dengan cara seksama kepada Venessa Silooy, SH Kuasa Hukum dari Penggugat sekarang Terbanding dengan risalah pemberitahuan dan penyerahan memori banding nomor 160 dan /Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Rabu tanggal 13 Januari 2021 dan kepada semula Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2021, juga kepada Semula Tergugat I sekarang Turut Terbanding pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2020;

Menimbang atas Salinan memori banding tersebut Vanessa Silooy Kuasa Hukum dari Penggugat sekarang Pembanding telah menyerahkan Kontra memori banding yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis 14 Januari 2021 dan Salinan Kontra memori banding oleh Lorina Pesulima, SH Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon telah diserahkan secara seksama kepada semula Tergugat II sekarang Pembanding melalui kuasa hukumnya Soraya Alhabsyi, SH, dengan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori banding pada hari Jumat tanggal 15 Januari 2021, sementara semula Tergugat I sekarang Turut Terbanding I tidak mengajukan Kontra memori banding demikian juga semula Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding ;

Menimbang, bahwa telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding dengan seksama oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Ambon masing-masing kepada

1. Kuasa Hukum semula Tergugat II sekarang Pembanding sesuai Risalah Pemberitahuan memeriksa Berkas perkara Perdata Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Rabu tanggal 6 Januari 2021;
2. Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding Risalah Pemberitahuan memeriksa Berkas perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Rabu tanggal 13 Januari 2021;
3. Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding Risalah Pemberitahuan memeriksa Berkas perkara Perdata Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2021;
4. Tergugat I sekarang Turut Terbanding Risalah Pemberitahuan memeriksa Berkas perkara Perdata Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN Amb pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Halaman 19 dari 36 halaman Putusan Nomor 2/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)



Menimbang, bahwa permohonan banding dari semula Tergugat I sekarang Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa adapun keberatan yang dikemukakan Kusa Hukum semula Tergugat I sekarang Pembanding didalam memori banding yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa majelis hakim tingkat pertama (*Judex Factie*) dalam putusannya telah keliru karena tidak mempertimbangkan kewenangan masing-masing pemerintahan/desa antara pemerintahan/desa Batu Merah dan desa Hative Kecil, karena apa yang disepakati antara Termohon Banding/Penggugat dan Tergugat-I dalam perkara *a quo* adalah terkait dengan jual beli sebidang tanah antara Termohon Banding/Penggugat dan Tergugat-I atas tanah dusun Tumalahu yang berada pada wilayah Desa Batu Merah yang diketahui oleh Raja Batu Merah, sedangkan objek sengketa berada pada desa Hative Kecil, bukan wilayah admintrasi pemerintahan desa Batu Merah.
2. Bahwa bagaimana mungkin Pemerintah Desa Batu Merah mengambil alih tugas-tugas administrasi pengesahan suatu transaksi jual beli antara termohon banding/Penggugat dengan Tergugat-I dalam perkara *a quo*. yang objek jual beli (tanah) berada pada wilayah Desa Hative Kecil.
3. Bahwa majelis Hakim Tingkat Pertama hanya mempertimbangkan aspek jual beli semata, tanpa mempertimbangkan dimana objek (tanah) jual beli berada, yang jelas-jelas tidak berada pada Desa Hative Kecil.
4. Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah keliru dan tidak objektif dalam pertimbangan hukumnya atas eksepsi Pembanding/Tergugat-II.
5. Bahwa majelis hakim tingkat pertama dalam menjatuhkan putusan hanya mempertimbangkan dalil-dalil yang di ajukan oleh Penggugat/Termohon Banding semata tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Tergugat-II /Pemohon Banding.
6. Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah keliru menafsirkan Penggugat/Termohon Banding sebagai pembeli ber-itikad baik, majelis hakim tidak mempertimbangkan unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh pembeli sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli itikad baik;
7. Bahwa majelis hakim tingkat pertama telah keliru menafsirkan jual beli bawah tangan antara Tergugat-I dan Penggugat/Termohon Banding



adalah sah menurut hukum tanpa melihat perbedaan data yuridis dan data fisik yang termuat dalam surat jual beli dimana objek sengketa berada.

8. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Halaman 32 Dalam Pokok Perkara pada Paragraf I. Pembanding/Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

9. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Terbanding/Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (penjual) terhadap objek sengketa yang terletak di desa hative kecil (tantui), RT 004,RW 05, Kecamatan Sirimau Kota Ambon tidak didasarkan pada bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum. Bahkan perbuatan jual beli yang terjadi dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena menjual objek tanah yang dimiliki orang lain sebagaimana bunyi pasal 385 KUHP "*Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak menjual, menukar, atau menjadikan tanggungan utang sesuatu hak Rakyat dalam memakai tanah Pemerintah atau tanah partikulir atau sesuatu rumah, pekerjaan, tanaman atau bibit di tanah tempat orang menjalankan hak Rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas barang itu. Juncto PERPU 51/ 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang Berhak atau Kuasanya.*

10. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Halaman 32 Dalam Pokok Perkara pada Paragraf II poin 1. Pembanding/Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

a. Bahwa bukti P-1 yang diajukan Terbanding/Penggugat dipersidangan bukan merupakan Akta Otentik yang di buat oleh Pejabat yang berwenang (PPAT) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana yang dimaksud pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."



b. Bahwa adalah hal yang sangat tidak masuk akal dan sangat mengada-ada oleh sebab objek sengketa dalam perkara *a quo* berada di desa/Negeri Hative Kecil tetapi jual beli ditandatangani oleh Kepala Pemerintah/Raja Negeri/desa Batumerah yang notabene desa Hative Kecil dan desa Batumerah merupakan suatu wilayah administratif yang berbeda di kota ambon.

11. Bahwa majelis hakim keliru dalam pertimbangan hukum pada halaman 32 paragraf II poin 2 dan 3 oleh karena objek sengketa perkara perdata Nomor : 123/Pdt.G/2006/PN.AB dalam perkara antara Nurdin Nurlette sebagai Penggugat melawan Thio billy Chandra Pranata sebagai Tergugat **juga sebagian masuk dalam Objek sengketa dalam perkara *a quo*** dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) **vide Bukti T-II.4, T-II.5, T-II.6, T-II.7.** Nurdin Nurlette sebagai Penggugat dalam perkara perdata Nomor : 123/Pdt.G/2006/PN.AB.

12. bahwa hubungan/korelasi pembuktian **vide Bukti T-II.4, T-II.5, T-II.6, T-II.7** adalah tentang pertimbangan hukum atas ketidakjelasan batas tanah dati tumalahu yang termuat dalam amar putusan perkara perdata Nomor : 123/Pdt.G/2006/PN.AB dalam perkara antara Nurdin Nurlette sebagai Penggugat melawan Thio billy Chandra Pranata sebagai Tergugat **dan** Departemen Agama sebagai Tergugat-II.

13. Bahwa Pembanding/Tergugat II kembali menegaskan sesuai dengan fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan pada pengadilan tingkat pertama tentang bukti kepemilikan tanah yang sah menurut hukum terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana pasal 1865 KUH Perdata, yang berbunyi :

"setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu"

untuk membuktikan hak kepemilikan terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* Pembanding/Tergugat II dalam persidangan pertama mengajukan bukti :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.359 Tahun 1996, yang terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon seluas 600 meter persegi dengan pemegang hak atas nama Kho Sie King yang telah beralih hak kepada Kantor wilayah Departemen Agama Provinsi Maluku berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 21



Tahun 2006 tanggal 28 April 2006 yang dibuat oleh Abigael Agnes Serworwora,SH/Notaris & PPAT di Kota Ambon. Vide : *Bukti T-II-8, Keterangan saksi Cristoffel Ronald Gaspersz, Saksi Syarifuddin Toisuta. Yang dalam kesaksiannya mengatakan tanah yang ditempati Terbanding/Penggugat masuk dalam Sertifikat nomor 359, Sertifikat nomor 360 sedangkan dibagian bawah adalah sertifikat No 40.*

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 360 Tahun 1996**, yang terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon seluas 320 meter persegi dengan pemegang hak atas nama Kho Sie King yang telah beralih hak kepada Kantor wilayah Departamen Agama Provinsi Maluku berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tahun 2006 tanggal 28 April 2006 yang dibuat oleh Abigael Agnes Serworwora,SH/Notaris & PPAT di Kota Ambon. Vide : *Bukti T-II-9, Keterangan Cristoffel Ronald Gaspersz ,saksi Syarifuddin Toisuta.*
- c. Akta Pelepasan Hak No.21 Tanggal 28 April 2006** yang dibuat oleh Abigael Agnes Serworwora,SH/Notaris & PPAT di Kota Ambon atas sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 359 Tahun 1996 luas 600 Meter Persegi dan Sertifikat HGB Nomor 360 Tahun 1996 luas 320 Meter Persegi atas nama Kho Sie King kepada Drs. Muhammad Pelupessy selaku Kepala Kantor Departemen Agama Provinsi Maluku. Vide : *Bukti T-II.10,T-II.11, T-II.12, vide Keterangan Saksi Cristoffel Ronald Gaspersz ,saksi Syarifuddin Toisuta.*
- d. Sertifikat Hak Pakai No. 40 Tahun 2006**, yang terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan **pemegang Hak Departamen Agama Republik Indonesia**, berkedudukan di Jakarta . (didalam area sertifikat ini terdapat sebagian objek sengketa dalam perkara *a quo*) vide : **Bukti T-II.1,keterangan saksi Cristoffel Ronald Gaspersz ,saksi Syarifuddin Toisuta.**
- e. Sertifikat Hak Milik No. 876 Tahun 1995** seluas 5000 Meter Persegi dengan pemegang Hak Milik atas nama Thio Billy Chandra Pratama. Vide : *Bukti T-II.2, Keterangan Saksi Cristoffel Ronald Gaspersz.*
- f. Akta Pelepasan Hak No. 04 Tanggal 6 April 2006** yang dibuat oleh Rostiaty Nahumarury, SH. Notaris/PPAT di Kota Ambon atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 876 Tahun 1995 atas nama Thio Billy Chandra Pranata kepada Drs. Muhammad Pelupessy



selaku Kepala Kantor Departemen Agama Provinsi Maluku. Vide :
Bukti T-II.3.

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas yang telah diajukan di persidangan tingkat pertama sudah barang tentu secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) dan merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum atas objek sengketa dalam perkara *a quo* yang mampu dibuktikan oleh **PEMBANDING/TERGUGAT**

II. Hal tersebut sebagaimana pasal 1868 KUH Perdata, yang menyebutkan :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”

Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Berdasarkan Konstruksi Norma Hukum tersebut, secara doktrin hukum dalam Buku Teori dan Hukum Pembuktian karangan Eddy O.S Hiariej, pada hal.82 menyebutkan :

“berdasarkan undang-undang, suatu akta autentik atau akta resmi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs). artinya jika suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta itu sungguh-sungguh telah terjadi sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi”.

Atas fakta dan bukti-bukti tersebut serta argumentasi hukum diatas, tak habis rasa heran Pembanding/Terguggat II terhadap putusan dalam perkara *a quo* oleh sebab seluruh alat bukti sertifikat tanah dan Akta pelepasan Hak serta keterangan saksi yang diajukan dipersidangan tidak ada 1 pun yang dijadikan pertimbangan Hukum dalam menjatuhkan putusan *a quo*, padahal sejatinya Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari Putusan. Oleh sebab itu sudah barang tentu Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Ambon merupakan suatu putusan **yang tidak cukup pertimbangan atau onvoldoende**



gemotiveerd (insufficient judgment) maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Ambon demi hukum harus membatalkan Putusan *a quo*.

14. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 33 Paragraf II dan III Pembanding/Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

- a. Bahwa justru saksi yang dihadirkan oleh Terbanding/Penggugat atas nama Cristoffel Ronald Gasperz dalam keterangannya membenarkan bahwa objek sengketa bukan berada di Negeri Batumerah melainkan berada di Negeri Hative Kecil. Dan hak kepemilikan tanah atas objek sengketa atas nama Kho sie king. **Vide Bukti T-II.8, T-II.9, T-II.10, T-II.11, dan T-II.12**
- b. Bahwa Sertifikat HGB 359 dan 360 merupakan pemisahan dari Sertifikat nomor 337 atas nama Silvia Magdalena Gaspersz yang merupakan ibu dari saksi. *Vide : Keterangan saksi Cristoffel Ronald Gasperz.*
- c. Bahwa Terbanding/Penggugat pernah di tegur oleh Barkuk Marasabessy ketika membangun di objek sengketa. *Vide : Keterangan Saksi Cristoffel Ronald Gasperz.*

15. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Factie* pada halaman 37 pertimbangan hukum terhadap petitum Penggugat Angka 3 (tiga) dan 4 (empat), Pembanding/Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

- a. Bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Terbanding/Penggugat dan Tergugat I tidak didasarkan pada bukti kepemilikan atas tanah yang sah menurut hukum dan hanya merupakan pengklaiman semata.
- b. Bahwa jelas dan nyata telah terjadi perbedaan antara data juridis (dalam surat jual beli) dan data/posisi objek sengketa berada.
- c. Bahwa objek sengketa bukan merupakan tanah adat dati tomalahu Negeri batu merah, objek sengketa terletak di Negeri Hative Kecil dan telah ada kepemilikan yang sah terhadap objek sengketa tersebut. **Vide : Bukti T-II.8, T-II.9, T-II.10, T-II.11, dan T-II.12, Keterangan Saksi Cristoffel Ronald Gasperz.**
- d. Berdasarkan fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti maka secara hukum jual beli tersebut harus dibatalkan demi hukum. Sebagaimana maksud pasal 1471 KUH Perdata yang berbunyi:

“ jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian



biaya, kerugian dan bunga, jika dia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Atas konstruksi norma tersebut ditambah bukti dan fakta-fakta persidangan maka secara hukum jual beli tersebut harus batal demi hukum.

16. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 38 pertimbangan hukum terhadap petitum Penggugat Angka 5 (lima), Pembanding/Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan keterangan saksi di muka persidangan, saksi Cristoffel Ronald Gasperz menerangkan bahwa pernah menyuruh Barkuk Marasabessy untuk menegur karena saksi yang menjaga tanah itu.
- b. Bahwa di muka persidangan saksi Syarifuddin Toisuta bersaksi bahwa saya pergi menemui suami Penggugat untuk menjelaskan tanah yang di Tempati Penggugat masuk dalam sertifikat Nomor 359 dan sertifikat nomor 360 sedangkan dibagian bawah adalah sertifikat hak milik Nomor 40. tetapi mereka tetap terus membangun.
- c. Bahwa majelis hakim telah keliru dan tidak cermat dalam menafsirkan bukti Pembanding/Tergugat-II vide : T.II-4, T.II-5, II-6, T.II.7 atas pertimbangan hukum *judex pactie* pada halaman 38 terhadap petitum Penggugat angka 5, karena substansi pembuktian (Pembanding/Tergugat-II) adalah bahwa didalamnya terdapat ketidakjelasan batas-batas dari dusun Tumalahu yang menjadi pertimbangan hakim pada perkara vide : T.II-4, T.II-5, II-6, T.II.7.

17. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 38 pertimbangan hukum terhadap petitum Penggugat Angka 6 (enam), Pembanding/Tergugat II berpendapat sebagai berikut :

- a. Bahwa *Judex Facti* keliru memahami asas terang dan tunai dalam pembelian tanah dan pengertian Pembeli yang beriktikad baik sebagaimana yang dimaksud SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
- b. Bahwa dalam poin 4 (empat) Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menyebutkan :
Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 oktober 2014 kriteria



pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut :

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata/cara prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan-perundang-undangan yaitu
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala desa/lurah setempat)
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka Terbanding/Penggugat tidak dapat dianggap sebagai Pembeli yang beriktikad baik, oleh sebab dalam melakukan jual beli atas objek tanah tersebut tidak dengan tata/cara prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan-perundang-undangan dan tidak Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan



objek tanah yang diperjanjikan. Hal tersebut sebagaimana fakta persidangan bahwa :

- tidak ada 1 (satu) pun bukti kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh penjual (Tergugat I) yang menjelaskan dari Tumulahu berada pada Desa Hative Kecil
- tidak ada bukti dari Tergugat-I (penjual) yang menjelaskan Desa Hative Kecil adalah bagian dari Dusun Tumulahu.
- objek sengketa bukan merupakan tanah adat dan telah terdaftar berdasarkan akta otentik yang sah menurut hukum bahkan tidak /bukan berada di negeri batumerah melainkan di desa/Negeri Hative Kecil. **Vide : Bukti T-II.8, T-II.9, T-II.10, T-II.11, dan T-II.12, Keterangan Saksi Cristoffel Ronald Gasperz.**
- Terbanding/Penggugat tidak melakukan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual

Berdasarkan hal-hal diatas sudah barang tentu secara hukum harus dinyatakan Terbanding/Penggugat bukan merupakan **PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK.**

18. Bahwa berdasarkan penjelasan atau uraian di atas, jelaslah terbukti bahwa Majelis Hakim dalam memutus perkara *a quo*, **sama sekali tidak**, mempertimbangkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi dari Pembanding/Tergugat II. Sikap dari Majelis Hakim tersebut sangat bertentangan dengan asas hukum Perdata *Audi Et Alteram Partem*/kedua belah pihak harus didengar, dan juga terbukti Majelis Hakim *kurang cukup mempertimbangkan perkara a quo sesuai fakta (onvoldoende gemotiveerd)* sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 638K/Sip/1969, Putusan Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970, Putusan Mahkamah Agung RI No. 672K/Sip/1972, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 4434/Sip/1986. seharusnya hakim dalam memutuskan perkara harus berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, bukan berdasarkan rekaan Majelis Hakim belaka. pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H....**Dan kebenaran peristiwa ini hanya dapat diperoleh dengan pembuktian. Untuk dapat menjatuhkan putusan yang adil maka hakim harus mengenal**



peristiwanya yang telah dibuktikan kebenarannya (Hukum Acara Perdata Indonesia, 1998, halaman 106).

Oleh karena itu, mohon kiranya agar perkara tersebut diperiksa ulang secara keseluruhannya oleh Pengadilan Tinggi Ambon, sehingga keadilan dan kebenaran bisa terungkap, dan selanjutnya putusan tersebut mohon dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Ambon agar berkenan untuk menerima permohonan banding dari Pembanding dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan banding Pembanding semula Tergugat II;
2. Membatalkan putusan dari Pengadilan Negeri Ambon Kelas 1A , Dalam Perkara : 160/Pdt.G/2020/PN.Amb;
3. Menyatakan menurut hukum, objek sengketa merupakan bagian dari tanah milik Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Agama Cq. Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi Maluku;
4. Menyatakan Terbanding/Penggugat bukanlah termasuk Pembeli beriktikad baik;
5. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara.

ATAU; Mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa adapun tanggapan-tanggapan semula Penggugat sekarang Terbanding dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Terbanding / Penggugat menerima seluruh pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan a quo, karena menurut Terbanding / Penggugat, Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah benar dalam seluruh penerapan hukum maupun pertimbangan-pertimbangan hukumnya, terhadap Gugatan, Jawaban, Replik, duplik, kemudian pemeriksaan setempat, bukti-bukti (saksi dan surat) dari seluruh pihak dalam perkara, dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Memori banding dari Pembanding / Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang kembali dipertegas dalam Kontra Memori Banding ini.
2. Bahwa Pembanding / Tergugat II telah mengajukan permohonan Banding agar nantinya perkara ini di periksa oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon, akan tetapi dalam Memori Bandingnya, Pembanding / Tergugat II tidak perna menjelaskan permasalahan-permasalahan mana yang oleh



Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon tidak mempertimbangkannya, malah sebaliknya Pembanding / Tergugat II menjelaskan permasalahan-permasalahan yang telah dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon hal mana dapat terlihat dalam dalil-dalil keberatannya yang termuat dalam memori bandingnya yang dijelaskan pada halaman 3 sampai halaman 10, sehingga dengan demikian maka dalil-dalil yang demikian haruslah ditolak oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Ambon.

3. Bahwa terhadap dalil Memori Banding Point 1, Point 2, Point 3, Point 6, dan Point 7 dari Pembanding / Tergugat II, Terbanding / Penggugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa penjelasan Pembanding / Tergugat II dalam point-point ini adalah merupakan hal yang sangat tidak beralasan menurut hukum dan terkesan hanya asal-asalan saja dalam memberikan penjelasan, dengan mengatakan Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah keliru, sebenarnya Pembanding / Tergugat II yang keliru, sebab didalam putusan a quo, Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah mempertimbangkan seluruh dalil-dalil Jawaban dan duplik dan akta bukti yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat II maupun Terbanding / Penggugat dengan gugatan dan repliknya serta akta buktinya, maupun pihak Turut terbanding lainnya, lagi pula inti gugatan yang diajukan oleh Terbanding Penggugat adalah mengenai Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sebab benar melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I (Nurdin Nurlette) telah sesuai dengan prosudural hukum yang berlaku, dan kalau saat mengajukan memori banding lalu Pembanding / Tergugat II mencoba memutar balik fakta dengan menambah-nambah wilayah administrasi dan kewenangan, maka dapatlah terlihat betapa Pembanding / Tergugat II benar-benar tidak memahami gugatan Terbanding / Penggugat, dengan demikian dalil-dalil ini haruslah ditolak.

4. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Point 4 dan Point 5 dari Pembanding / Tergugat II adalah merupakan dalil-dalil yang sama sekali tidak beralasan hukum dan terkesan asal-asalan saja dalam memberi penjelasan dikatakan demikian karena Pembanding / Tergugat II menjelaskan bahwa dalil eksepsinya tidak dipertimbangan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon akan tetapi tidak menjelaskan dalil eksepsi yang mana yang tidak dipertimbangkan, juga Pembanding / Tergugat II menjelaskan bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon hanya mempertimbangkan gugatan



Terbanding / Penggugat, penjelasan yang demikian menggambarkan betapa Pembanding / Tergugat II tidak membaca seluruh pertimbangan-pertimbangan dalam putusan a quo sebab apa yang dijelaskan oleh Pembanding / Tergugat II seluruhnya telah di pertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon dengan demikian dalil-dalil ini haruslah dikesampingkan.

5. Bahwa dalil-dalil Pembanding / Tergugat II, Point 8 dan Point 9 sesuai dengan penjelasan sendiri dari Pembanding / Tergugat II bahwa point-point ini adalah pendapatnya sendiri, dan pendapat sendiri ini yang diajukan tersebut, jelas-jelas tidak sesuai dengan hukum acara Perdata sebab seharusnya Pembanding / Tergugat II memberikan penjelasan hukum terkait dengan hal yang dijelaskan dalam suatu Putusan Pengadilan dan bukan menyampaikan pendapat pribadinya sendiri untuk dimasukan dalam Putusan Pengadilan, dan oleh karena dalil-dalil ini hanyalah pendapat dari Pembanding / Tergugat II maka adalah pantas menurut hukum dalil-dalil ini dikesampingkan, lagi pula pada halaman 32 Putusan A quo, Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon telah benar dalam pertimbangan hukumnya yang dijelaskan pada butir 1, butir 2, dan butir 3 dan dalam kenyataannya pertimbangan tersebut telah sesuai dengan pembuktian yang diajukan oleh para pihak, dengan demikian dalil-dalil ini haruslah dikesampingkan.
6. Bahwa terhadap dalil-dalil Memori Banding Point 10, Point 11, Point 12, Pembanding / Tergugat II telah mengakui bahwa penjelasannya dalam dalil ini adalah pendapatnya sendiri, maka haruslah dikesampingkan karena bertentangan dengan hukum acara perdata, dan agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon tidak terkecoh oleh pendapat Pembanding / Tergugat II ini, maka Terbanding / Penggugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana penjelasan hukum Terbanding / Penggugat dalam gugatannya yang pada intinya terbanding / Penggugat memperjuangkan hak Terbanding / Penggugat terhadap objek sengketa karena telah melakukan jual beli menurut prosudural hukum yang berlaku terhadap tanah adat yaitu dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Raja, dan hak tersebut karena sesuai dengan prosudur hukum, maka harus dilindungi, dan dalam persidangan, Terbanding / Penggugat telah sesuai dengan hukum acara perdata membuktikan status Terbanding / Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum sementara pendapat sendiri dari



Pembanding / Tergugat II sama sekali tidak menyentuh inti gugatan malah memberi penjelasan yang sama sekali tidak mengarah pada putusan, dengan memberi penjelasan-penjelasan bukti-bukti suratnya sendiri yang jelas-jelas telah dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon, demikian dalil ini haruslah dikesampingkan.

7. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Point 13, Point 14, Point 15, dan Point 16 dari Pembanding / Tergugat II adalah merupakan dalil-dalil yang tidak beralaskan hukum dan terkesan Pembanding / Tergugat II hanya asal-asalan saja dalam memberi penjelasan, dan agar jangan sampai Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon terkecoh oleh dalil tersebut, maka Terbanding / Penggugat menanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa penjelasan-penjelasan dalam dalil-dalil yang dikemukakan tersebut hanyalah pendapat dari Pembanding / Tergugat II yang hanya mencoba mengalihkan perhatian tentang fakta-fakta hukum yang sebenarnya sebab Pembanding / Tergugat II sama sekali tidak memahami maksud dari gugatan Penggugat / Terbanding yang inti dari gugatan tersebut adalah Terbanding / Penggugat adalah Pembeli beritikad baik dan harus dilindungi hukum.

b. Bahwa hal-hal yang dijelaskan oleh Pembanding / Tergugat II butir a sampai dengan butir f adalah merupakan bukti-bukti surat yang kesemuanya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon.

c. Bahwa dari bukti-bukti surat yang dijelaskan tersebut tidak ada satupun bukti yang menjelaskan kalau Terbanding / Penggugat telah melakukan jual beli yang tidak sesuai

dengan prosudural hukum, malahan sebaliknya Pembanding / Tergugat II mengakui adanya penjualan yang dilakukan oleh Terbanding / Penggugat, dan lagi pula bukti-bukti Pembanding / Tergugat II tersebut adalah Sertifikat HGB yang jelas-jelas menggambarkan bahwa Pembanding / Tergugat II adalah bukan pemilik.

d. Bahwa kalau Pembanding / Tergugat II hanya mau bersandar kepada SHGB dan Sertifikat Hak Pakai, maka seharusnya Pembanding / Tergugat II mempelajari hukum acara perdata tentang pembuktian sebab



kalau Cuma mempunyai SHGB dan Sertifikat Hak Pakai maka bagaimana bisa melakukan upaya hukum sebab SHGB dan Hak Pakai ada batas waktunya.

- e. Bahwa Pembanding / Tergugat II juga mencoba mengemukakan bukti suratnya dan saksi-saksi yang telah dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon untuk mengalihkan perhatian pada hal Pembanding / Tergugat II lupa kalau gugatan Terbanding / Penggugat intinya Penggugat adalah Pembeli beritikad baik.

Dengan demikian dalil ini haruslah dikesampingkan.

8. Bahwa dalil-dalil Memori Banding Point 17 dan Point 18 dari Pembanding / Tergugat II adalah merupakan dalil sangat tidak beralasan menurut hukum dengan menyebutkan Judex Factie Pengadilan Negeri Ambon keliru dalam memahami asas terang dan tunai, mungkin Pembanding / Tergugat II yang keliru dan tidak memahami isi putusan, seharusnya Pembanding / Tergugat II membaca seluruh isi putusan a quo baik-baik sebab hal yang dijelaskan oleh Pembanding / Tergugat II ini seluruhnya telah dipertimbangkan dengan benar lagi pula dasar hukum berupa SEMA dan Jurisprudensi yang dijelaskan oleh Terbanding / Penggugat dalam gugatannya telah memberi sandaran bahwa kepada Terbanding / Penggugat kalau hal jual beli yang dilakukan oleh Terbanding / Penggugat jelas telah memenuhi asas terang dan tunai, sehingga Terbanding adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum, juga tidak ada satupun bukti Pembanding / Tergugat II yang bisa membuktikan kepemilikan, dengan demikian dalil-dalil ini haruslah dikesampingkan.
9. Bahwa bila ada dalil-dalil Memori Banding yang belum ditanggapi dalam Kontra Memori Banding ini, itu bukan berarti Terbanding / Penggugat mengakuinya akan tetapi dengan tegas menolaknya.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah di kemukakan diatas, maka Terbanding / Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya.
- Menolak Memori Banding dari Pembanding / Tergugat II untuk seluruhnya.



-. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 160 / Pdt.G/ 2020 / PN.Amb. tertanggal 8 Desember 2020.

Menimbang, bahwa membaca dan mempelajari berkas Perkara dan Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Amb serta keberatan dan Salinan Memori banding dan tanggapan serta kontra memori banding, Majelis hakim Tinggi sependapat dengan Putusan yang diberikan Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Ambon namun dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P2 dari semula Penggugat sekarang Terbanding berupa surat pemberitahuan kepada warga yang mendiami sertifikat tanah Nomor 356 dan 360 dimana Tim badan Pertanahan Kota Ambon akan melaksanakan pengembalian batas tanah atas sertifikat Nomor 359 dengan luas 600M2 dan sertifikat 360 dengan luas 320M2, dari semula Tergugat II sekarang Pemanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan TII-8, dari semula Tergugat II sekarang Pemanding berupa sertifikat HGB atas nama Khoe Sie King dan Bukti TII-9 semula Tergugat II sekarang Pemanding berada didesa hative Kecil berdiam dan berdasarkan bukti Tii-10 berupa berupa Akta Pelepasan Hak Nomor 21 tanggal 28 April 2006 dibuat oleh Abigail Agnes Serworwora, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di kota Ambon atas sebidang tanah sertifikat HGB 259 tahun 1996 luas 600 san sertifikat Nomor 360 m2 atas nama Khoe Sie King keapa Drs Muhammad Pelupessy selaku Kepala Kantor Departemen Agama provinsi Maluku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1 dari semula Penggugat sekarang Terbanding berupa akta Jual beli tanggal 12 Agustus 2004 membuktikan bahwa lebih dahulu ada akta jual beli sebagaimana bukti P1 dari pada bukti TII-10 sebagaimana diuraikan diatas yaitu pada tanggal 28 April 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan setempat yang dilaksanakan Majelis Hakim atas objek sengketa pada tanggal 6 Nopember 2020 bahwa Kuasa Penggugat dan Tergugat menyatakan bahwa batas-batas objek sengketa sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Nursida dan Syamsir
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik keluarga Supardi saiman dan sebagian tanah milik keluarga Muhammad Nur (suami Penggugat)
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik almarhum Rugaya Ely



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dihubungkan dengan surat Pengadilan Negeri Ambon tanggal 15 Nopember 2020 tentang Pemberitahuan akan dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) dalam perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2020/PN. Amb yang ditujukan kepada Kelurahan pandan Kasturi, membuktikan bahwa baik semula Penggugat sekarang Terbanding dan semula Tergugat II sekarang Pembanding membenarkan objek sengketa dan objek sengketa berada diwilayah Kelurahan Pandang Kasturi, juga tidak ada berbatasan dengan tanah Tergugat II sekarang Pembanding;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka Majelis hakim Tingkat banding berpendapat bahwa Pertimbangan yang diberikan Majelis hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka pertimbangan tersebut diambil alih oleh majelus Hakim Tingkat banding dan dijadikan pertimbangan sendiri sehingga menjadi perkara Aquo dalam tingkat banding dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 8 Desember 2020 yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan sehingga alasan-alasan dalam memori banding dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah baik pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun pada tingkat banding maka biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan dibebankan Kepada semula Tergugat II sekarang Pembanding yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

- Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman;
- Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
- Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura /RBg.*) S.1927-227;
- Kitab undang-undag Hkum Acara Perdata;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 160/Pdt.G./2020/PN Amb tanggal 8 Desember 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding/semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) .

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Selasa tanggal 2 Pebruari 2021 oleh kami Togar, S.H.,MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Ambon, selaku Hakim Ketua Majelis, Teguh Sri Rahardjo, S.H.M.Hum dan Parnaehan Silitonga, S.H, M.H., para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 62/PDT/2020/PN AMB., tanggal 26 Januari 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 16 JPebruari` 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Prima Stella, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. Teguh Sri Rahadjo, S.H.,M.Hum.,

Togar, S.H.,M.H,

2. Parnaehan Silitonga, S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI,

Prima Stella Kayadoe, S.H.,

Perincian Biaya

Biaya Materai Rp. 10.000,00

Biaya Redaksi Rp. 10.000,00

Biaya Proses Rp. 130.000,00

Jumlah Rp. 150.000,00 (serratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 36 dari 36 halaman Putusan Nomor 2/PDT/2021./PT AMB



Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan	Rp.	Rp.
2. Materai		Rp.
3. Pemberkasan	Rp.	
Jumlah		Rp.

Disclaimer