



**PUTUSAN**

**Nomor 102/PDT/2021/PT AMB**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Herny Sayogo**, pekerjaan wiraswasta,beralamat di penginapan Astika Latta Jl. Woltermongensi Rt.007/RW.03,Kel.Lateri,Kec. Teluk Ambon/Baguala,sebagai Pembanding I semula Tergugat I ;
2. **Elly Oktavia**, pekerjaan wiraswasta,beralamat Jl.Lorong Pos No.18, Kelurahan Urtetu,Kecamatan Sirimau, Kota Ambon sebagai Pembanding II semula Tergugat II ;

**M e l a w a n**

1. **Nancy Maya Patty**, umur 49 tahun, tempat/tanggal lahir: Ternate,12 November 1972, Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Status Perkawinan: Kawin, beralamat di Jl. Sungai Kapuas Blok F No. 7 Perumahan Harapan Jaya, Kec. Bekasi Utara, Prov. Jawa Barat sebagai Terbanding semula Penggugat;
2. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon** , berkedudukan di **Jl.Jendral Sudirman No. 1 Pandan Kasturi Sirimau, Kota Ambon**, sebagai Turut Terbanding semula Tergugat III;
3. **Notaris Rostiaty Nahumaruty SH.,beralamat di Kompleks Ruko ATC Jl.AY Patty No.2 - 6 Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon**, sebagai Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat;

**TT** Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 23 Desember 2021 Nomor 102/PDT/2021/PT AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 181/Pdt.G/ 2021/ PN Amb tanggal 21 Oktober 2021 dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

*Halaman 1 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Terbanding dengan surat gugatannya tertanggal 21 Juli 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 29 Juli 2021 dibawah register Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Jhon Patty yang meninggal dunia pada tahun 1999 pemilik dari sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Said Perintah No.10/31 dengan luas tanah 202 M2 (dua ratus dua meter persegi), berdasarkan Surat Bukti Kepemilikan Tanah (SHM) No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980, atas nama Jhon Patty, dengan batas-batasnya sbb : - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jl.Said Perintah
  - Sebelah Selatan : tanah negara sekarang rumah Ibu Hj Ayu
  - Sebelah Barat : tanah negara sekarang rumah Tomy lico
  - Sebelah Timur : tanah negara sekarang Jl.Setia Budiyang selanjutnya dalam Gugatannya ini disebut sebagai objek sengketa
2. Bahwa Jhon Patty semasa hidupnya bekerja sebagai karyawan PT.Pelni Ambon, dan memiliki sebidang tanah dan bangunan (rumah) diatasnya sebagaimana disebutkan pada point 1 (satu) yang ditempati dan kemudian diperoleh sebagai milik setelah secara resmi diberikan oleh Negara berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH maluku Nomor 433/HM/KMA/80 Tanggal 25 Oktober 1980;
3. Bahwa pada tahun 1976 objek sengketa oleh (alm) Jhon Patty disewakan kepada Bank Indonesia, kemudian pada tahun 1980 objek sengketa disewakan kepada (alm) Petrus Sayogo alias Go Kim Peng (ayah Tergugat I). bahwa semasa hidupnya antara (alm) Jhon Patty dan (alm) Petrus Sayogo terjalin hubungan pertemanan dan pada tahun 1984 atas dasar pertemanan tersebut Petrus Sayogo meminjam Sertipikat tanah objek sengketa dari (alm) Jhon Patty untuk membiayai usaha (proyek) pengeringan pantai Mardika Ambon yang sementara dikerjakan oleh perusahaannya pada saat itu, yang kemudian disetujui oleh (alm) Jhon Patty, dengan kesepakatan bagi untung;
4. Bahwa namun pada sekitar tahun 1986 Hotel Bahtera yang merupakan kediaman (alm) Jhon Patty terbakar, dan Jhon Patty kemudian dipindah tugaskan ke PT.PELNI Jakarta, sehingga (alm) Jhon Patty sekeluarga pindah ke Jakarta hingga pensiun di tahun 1990. Bahwa sampai (alm) Jhon

Halaman 2 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



Patty pensiun Sertifikat asli Objek Sengketa belum juga dikembalikan oleh (alm) Petrus Sayogo begitupun dengan keuntungan yang dijanjikan, maka pada sekitar tahun 1997 ibu Penggugat datang ke Ambon berniat bertemu Petrus Sayogo di Objek Sengketa namun mendapati rumah milik ayah Penggugat tersebut ternyata telah ditempati oleh orang lain atas perbuatan (alm) Petrus Sayogo (ayah Tergugat I);

5. Bahwa mengetahui hal tersebut, ibu Penggugat berulang kali mencoba bertemu dengan Petrus sayogo namun sangat sulit untuk ditemui, hingga pada sekitar tahun 1999 ayah dan ibu Penggugat bersama-sama datang ke Ambon masih dengan itikad yang baik untuk bertemu dengan Petrus Sayogo untuk menanyakan perihal tersebut dan mengambil Sertipikat asli objek sengketa, namun Petrus Sayogo tidak pernah dapat ditemui hingga akhirnya didapati kabar bahwa Petrus Sayogo telah meninggal dunia;
6. Bahwa dari persoalan tersebut Jhon Patty (ayah Penggugat) jatuh sakit hingga mengalami serangan struk dan meninggal dunia pada Tanggal 13 Juni 1999 ditahun yang sama kemudian terjadi konflik horizontal di kota Ambon sehingga upaya mengambil Sertipikat objek sengketa menjadi terhalang, adanya situasi dan kondisi keamanan yang tidak kondusif tersebut memaksa Penggugat sekeluarga menetap di Jakarta. Hingga baru pada tahun 2015 ibu Penggugat datang ke Ambon dan disusul oleh Penggugat di tahun 2016;
7. Bahwa sekembalinya ke Ambon, ibu Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon, setelah mengetahui bahwa atas objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik pengganti oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon (Tergugat III) karena hilang, namun SHM Pengganti tersebut ternyata bukan atas nama (alm) Jhon Patty ayah Penggugat melainkan atas nama Hery Sayogo (Tergugat I) anak dari (alm) Petrus Sayogo, yang dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan Pengggugat dan/atau ahli waris (alm) Jhon Patty;
8. Bahwa oleh karena perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, sebab tidak pernah dilakukan peralihan hak milik dari Jhon Patty kepada Tergugat I maupun Petrus Sayogo, maka penerbitan Sertipikat Pengganti atas SHM Nomor 423/Ahusein Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty menjadi Hery Sayogo pada tahun 1998 oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang melanggar hukum, untuk itu ibu Penggugat (Selly Patty) kemudian mengajukan upaya pembatalan ke Pengadilan tata Usaha Negara Ambon untuk membatalkan sertipikat

Halaman 3 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



pengganti tersebut namun terhalang batas waktu pengajuan sehingga telah lewat waktu 90 hari, dan Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa kemudian diketahui dasar kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa adalah Akta Jual Beli (AJB) No : 05/II/es/1983 yang dikeluarkan oleh Drs. Muhammad Amin Maligana PPAT dikecamatan Sirimau kota Ambon pada Tanggal 14 Perbuari 1983 yang menerangkan telah terjadi jual beli antara Jhon Patty dengan Petrus Sayogo atas Objek Sengketa, akan tetapi AJB tersebut telah dibantah dan disangkal sendiri oleh Drs. Muhammad Amin Maligana (alm) yang mengeluarkannya sebagaimana tertuang dalam surat pernyataannya pada Tanggal 24 Juni 2016; Bahwa hal tersebut terungkap ketika Penggugat melaporkan Tergugat I ke Polda Maluku dengan Laporan Polisi pada tanggal 5 Mei 2016;
10. Bahwa perbuatan (alm) Petrus Sayogo mengalihkan objek sengketa kepada Hery Sayogo (Tergugat I) adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, sebab objek sengketa bukan milik dari Petrus Sayogo, karena tidak pernah terjadi jual beli diantara (alm) Petrus Sayogo dan (alm) Jhon Patty, dengan demikian akte hibah No.73/29/Sirimau/HB/III/97 Tanggal, 08 Maret 1997 dari Petrus Sayogo kepada Tergugat I harus dinyatakan batal demi hukum;
11. Bahwa selain fakta-fakta sebagaimana diuraikan diatas, AJB Drs. Muhammad Amin Maligana No : 05/II/es/1983 PPAT dikecamatan Sirimau kota Ambon pada Tanggal 14 Perbuari 1983 tersebut dikeluarkan tanpa adanya persetujuan dari istri Jhon Patty yaitu Ny.Selly Patty yang saat itu masih hidup, dengan demikian jual beli itu harus dinyatakan batal demi hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 701/K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999 yang isinya menyatakan “ Jual Beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, harta bersama yang berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sertifikat tanah yang yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidaklah mempunyai kekuatan hukum” ;
12. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan dan/atau menjual objek sengketa kepada Elly Oktavia (Tergugat II) yang diketahui berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Rostiaty Nahumarury, SH (Turut Tergugat) No.75/2006 Tanggal 9 Mey 2006, perbuatan mana tanpa hak dan melawan hukum, oleh karena dasar kepemilikan Tergugat I adalah batal

Halaman 4 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



demikian hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka perbuatan hukum jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa haruslah dinyatakan tidak sah, dengan demikian Akte Jual Beli No.75/2006 Tanggal 9 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh PPAT Rostiaty Nahumarury, SH (Turut Tergugat) tanggal 9 Mei 2006 harus dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum;

13. Bahwa perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty karena hilang menjadi atas nama Herny Sayogo pada tanggal 19 Oktober 1998, adalah perbuatan yang melanggar Undang-Undang yaitu Ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi : 1) Atas permohonan Pemegang Hak diterbitkan Sertipikat baru sebagai pengganti Sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi 2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat 1, hanya dapat diajukan oleh pihak yang Namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta pejabat pembuat akta tanah atau kutipan risalah lelang sebgaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41. Atau akta sebagai dimaksud pada pasal 43 ayat 1 atau surat sebagaimana dimaksud pasal 53; 3) Dalam hal pemegang hak atas penerimaan hak sebagaimana dimaksud pada ayat 2 sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris Bahwa Tergugat III juga karena kesengajaan dan/atau kelalaiannya telah menerbitkan Sertipikat Pengganti dari Sertipikat semula atas nama Jhon Patty dengan menerangkan hal-hal yang tidak benar seperti keterangan Page 6 of 10 dalam Surat Ukur / Gambar Situasi No.1040/1995 No.423 yang menyebutkan objek sengketa adalah Sebidang Tanah Pekarangan Kosong, adalah tidak benar oleh karena sejak tahun 1970 diatas objek sengketa telah berdiri bangunan permanent, begitupun luas objek sengketa berdasarkan SHM Nmor.423 tahun 1980 diketahui luas tanah 202 M2 (dua ratus dua meter persegi) oleh Tergugat III menyebutkan luas tanah objek sengketa hanya 200 M2 (dua ratus meter persegi) dan pada Sertipikat pengganti karena hilang menyebutkan Penunjukan dan Penetapan Batas adalah Jhon Patty pada hal ditahun 1995, Jhon Patty tidak ada dikota

*Halaman 5 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ambon, sehingga sertipikat atas nama Hery Sayogo yang diterbitkan oleh Tergugat III dan terakhir telah dibalik nama menjadi Elly Oktavia (Tergugat II) terbukti mengandung cacat;

14. Bahwa dengan demikian penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang No.423 Tanggal Penerbitan 19 Oktober 1998, Gambar Situasi Nomor 1040/1995 seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Hery Sayogo (Tergugat I) dari sebelumnya Sertipikat Nomor 423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty, dan saat ini telah beralih kepemilikan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Ahusen atas nama Elly Oktavia (Tergugat II) pada Tanggal 20 Februari 2008 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
15. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat ibu Penggugat mengalami stress yang cukup berat hingga sakit dan akhirnya meninggal dunia pada tahun 2019, sehingga persoalan objek sengketa kembali terputus/tertunda karena kedukaan yang mendalam. dan baru saat ini Penggugat kembali berketetapan hati untuk mengajukan upaya hukum demi untuk memperjuangkan kembali hak milik orangtua Penggugat yang telah dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II;
16. Bahwa dari rangkaian perbuatan sebagaimana telah diuraikan diatas maka perbuatan Tergugat I menguasai serta memindahtangankan objek sengketa kepada Tergugat II adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat yang mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun immateril, yaitu : Kerugian Materiil : Bahwa Tergugat I tanpa hak dan melawan hukum pada tahun 1998• menggadaikan objek sengketa kepada pihak lain dan mendapatkan keuntungan sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah); Bahwa ditahun 1999 sampai dengan tahun 2016, Tergugat I tanpa hak dan• melawan hukum mengontrakan objek sengketa dengan mengambil harga sewa sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun dalam kurun waktu kurang lebih selama 15 (lima belas) tahun sehingga Tergugat I telah mengambil keuntungan dari Objek Sengketa sebesar  $Rp. 30.000.000 \times 15 = Rp.450.000.000,-$  (empat ratus lima puluh juta rupiah); Bahwa kemudian di tahun 2017 sampai dengan saat ini objek sengketa• digunakan oleh Tergugat I tanpa hak dan melawan hukum sebagai warung kopi dengan mengambil keuntungan perbulan dari hasil pendapatan usaha di objek sengketa kurang lebih sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) perbulan selama kurun waktu kurang lebih 4 (empat) tahun yang dijumlahkan

Halaman 6 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



sebesar Rp.7000.000,- x 4 = Rp.336.000.000,- (tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah) Bahwa oleh karena objek sengketa bukan merupakan milik Tergugat I, maka perbuatan Tergugat I selama ini yang mengambil manfaat serta menguntungkan diri sendiri dari objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, dan seyogyanya menjadi hak Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Jhon Patty yang berhak menerima dan mengambil manfaat dari objek sengketa, Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I tersebut, ia patut dihukum untuk mengembalikan segala keuntungan yang telah ia peroleh secara melawan hukum tersebut kepada ahli waris yang sah yang dijumlahkan sebesar Rp.1.016.000.000,- (Satu miliar enam belas juta rupiah) Bahwa keuntungan yang dinikmati oleh Tergugat I tersebut merupakan keuntungan yang semestinya diperoleh Penggugat selaku pemilik yang sah atas objek sengketa, sehingga merupakan kerugian Penggugat, maka Tergugat I patut dihukum untuk membayar kerugian materiil tersebut; Kerugian Immateriil : Bahwa selain kerugian Materiil, akibat dari perbuatan Tergugat I juga menimbulkan kerugian secara moril (Immateril) kepada Penggugat dan keluarga Penggugat, hingga meninggalnya ibu Penggugat di tahun 2019 akibat stress berat yang dialami, maka atas perbuatan Tergugat tersebut, patut Tergugat dihukum untuk menggantinya dengan jumlah yang dinilai pantas yaitu Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) Dengan demikian menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), TERGUGAT I haruslah dihukum untuk mengganti atau membayar semua kerugian-kerugian yang telah ditimbulkan tersebut;

17. Bahwa saat ini obyek sengketa telah dipindatangankan kepada Tergugat II oleh Tergugat I maka sangat beralasan dalam kesempatan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini agar sudi kiranya meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa, dikarenakan Penggugat sangat khawatir Tergugat II dapat mengalihkan obyek sengketa kepada pihak ketiga sewaktu-waktu selama proses perkara ini berlangsung, yang tentunya akan dapat mempersulit jalannya eksekusi apabila perkara ini telah mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkra).

18. Bahwa oleh karena objek sengketa merupakan milik dari (alm) Jhon Patty yang sah yang tidak pernah dialihkan kepada (alm) Petrus Sayogo maupun Tergugat I sehingga peralihan kepada Tergugat II merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka patut Tergugat I dan/atau Tergugat II

Halaman 7 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



dan/atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menempati dan/atau menguasai objek sengketa dihukum untuk menyerahkan tanah dan rumah Objek Sengketa Kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Jhon Patty dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun;

19. Bahwa agar putusan perkara ini nanti dilaksanakan maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

20. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat diajukan berdasarkan alas hak yang sah dan fakta-fakta, maka cukup beralasan bila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada vernet, banding dan/atau kasasi dari Tergugat; serta menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenaan memutus perkara ini dengan amarnya, sebagai berikut :

**Dalam Putusan Pendahuluan (Provisi)**

Meletahkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Said Perintah No.10/31 dengan luas tanah 202 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), berdasarkan Surat Bukti Kepemilikan Tanah (SHM) No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980, atas nama Jhon Patty, yang saat ini telah beralih menjadi atas nama Elly Oktavia (Tergugat II) dengan batasbatasnya sbb :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jl.Said Perintah
- Sebelah Selatan : tanah negara sekarang rumah Ibu Hj Ayu
- Sebelah Barat : tanah negara sekarang rumah Tomy lico
- Sebelah Timur : tanah negara sekarang Jl.Setia Budi

selanjutnya dalam Gugatannya ini disebut sebagai objek sengketa, agar diletakan sita jaminan sampai putusan akhir dijatuhkan dan memiliki kekuatan hukum pasti;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum (alm) Jhon Patty adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Said Perintah No.10/31



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas tanah 202 M2 (dua ratus dua meter persegi), berdasarkan Surat Bukti Kepemilikan Tanah (SHM) No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty, dengan batas-batasnya sbb :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jl.Said Perintah
- Sebelah Selatan : tanah negara sekarang rumah Ibu Hj Ayu
- Sebelah Barat : tanah negara sekarang rumah Tomy lico
- Sebelah Timur : tanah negara sekarang Jl.Setia Budi

yang selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai objek sengketa

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli No.05/II/CS/1983, Tanggal 14 Februari 1983 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Camat Sirimau Drs.Muhammad Amin Maligana adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah PPAT Tanggal 08 Maret 1997 No.73/29/Sirimau/HB/III/97 atas objek sengketa dari Petrus Sayogo kepada Hery Sayogo adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dikeluarkan oleh PPAT Rostiaty Nahumarury, SH (Turut Tergugat) Tanggal 9 Mey 2006 No.75/2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang No.423 tanggal Penerbitan 19 Oktober 1998, Gambar Situasi Nomor 1040/1995 seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Hery Sayogo (Tergugat I), yang telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Elly Oktavia (Tergugat II) adalah mengandung cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah Objek Sengketa Kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Jhon Patty dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun;
9. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I telah menimbulkan kerugian materil maupun immateril kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil yang timbul akibat perbuatannya sebesar Rp.1.016.000.000,- (Satu miliar enam belas juta rupiah)

Halaman 9 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB

#### 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

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian imateriil yang timbul akibat perbuatannya kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir Beslaag) yang diletakan dalam perkara ini;
13. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini
14. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya jika ia lalai menjalankan putusan setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan (verset), banding dan kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad)
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apa bila Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan lain yang adil sesuai dengan hukum dan keadilan (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Terbanding tersebut, Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

## **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa posita gugatan butir 1, point 2, point 6 adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti.
2. Bahwa posita gugatan butir 3 dan point 10 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak, karena :

- Bahwa objek sengketa padatahun 1976 almarhum Jhon Patty disewakan kepada Bank Indosesia adalah merupakan beban pembuktian dari Penggugat dan Tergugat I tidak mengetahui proses sewa menyewa tersebut.
- Bahwa pada tahun 1980 objek sengketa tidak pernah disewakan kepada Petrus Sayogo alias Go Kim Peng ( ayahTergugat I ) akan tetapi yang terjadi adalah almarhum Jhon Patty pada bulan April sampai dengan bulan Oktober tahun 1982 telah melakukan pengambilan uang sebagai panjar pembayaran rumah dan tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 423 milikAlm. Jhon Patty ( objek sengketa ) sebagai jaminan senilai lebih

Halaman 10 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB

### 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

dar iRp. 40.000.000 ( empat puluh juta rupiah ) yang nantinya Tergugat I akan membuktikannya pada agenda pembuktian.

- Bahwa Petrus Sayogo tidak pernah meminjam Sertipikat Objek sengketa untuk membiayai proyek pengirangan pantai Mardika karena Sertipikat tersebut adalah milik dari Petrus Sayogo berdasarkan Jual Beli yang dilakukan antara Petrus Sayogo dengan Jhon Patty berdasarkan Akta Jual Beli No. 05/II/CS/1983 oleh Drs. Muhammad Amin Maligana Camat, Kepala Kecamatan Sirimaudi Ambon. Bahwa Penggugat telah mendalilkan ada terjadinya peminjaman Sertipikat objek sengketa oleh Petrus Sayogo dari Jhon Patty untuk pekerjaan proyek pengirangan pantai Mardika adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti.
3. Bahwa posita gugatan butir 4 dan 5 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak, karena :
- Bahwa Petrus Sayogo ( ayah Tergugat I ) tidak pernah melakukan pinjam meminjam bahkan tidak ada satupun perjanjian dengan alm. Jhon Patty terkait dengan Sertipikat objek sengketa karena objek sengketa tersebut adalah milik dari Petrus Sayogo berdasarkan Akta Jual Beli sebagaimana telah dijelaskan pada poin 2 di atas.
  - Bahwa Petrus Sayogo pada tahun 1999 tidak pernah didatangi oleh ayah dan ibu dari Penggugat untuk membicarakan Sertipikat objek sengketa dan apabila Penggugat mendalilkan demikian, maka Penggugat harus membuktikannya nanti.
4. Bahwa posita gugatan butir 7 dan 8 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak, karena :
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 423 adalah milik dari Tergugat I berdasarkan Akta Hibah PPAT tanggal 08 Maret 1997, No. 73/29/Sirimau HB/III/1997.
  - Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena hibah yang dilakukan antara Petrus Sayogo dengan Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari Petrus Sayogo berdasarkan perbuatan hukum Jual Beli sebagaimana telah dijelaskan di atas.
5. Bahwa posita gugatan butir 9 harus ditolak, karena surat pernyataan pencabutan AJB tersebut adalah tidak sah oleh karena pernyataannya dibuat setelah Drs. Muhammad Maligana telah pensiun dan tidak

Halaman 11 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



mempunyai jabatan sebagai Camat di kantor Kecamatan Sirimau lagi dan yang sangat tidak dapat dibenarkan surat pernyataan tersebut tidak terdapat cap kantor Camat yang nota bene adalah sebagai pemerintah. Bahwa Drs. Muhammad Maligana telah pensiun pada tanggal 31 Desember 1997 berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 61/PENS tahun 1997 dengan demikian tidak mempunyai kewenangan lagi bertindak sebagai pegawai negeri Republik Indonesia untuk melaksanakan tugas negara untuk membuat surat apapun atas nama petugas negara yang mempunyai kewenangan untuk itu termasuk membuat pembatalan surat AJB yang pernah dibuatnya.

6. Bahwa posita gugatan butir 11 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak, karena:

- Bahwa terdapat ketidakjelasan dari Penggugat untuk menjelaskan tentang status dari tanah objek sengketa tersebut adalah harta Bersama atau harta bawaan.
- Bahwa perbuatan hukum Jual Beli antara Jhon Patty dengan Petrus Sayogo terjadi pada tahun 1983 tetapi uang yang telah diberikan kepada Jhon Patty dan keluarganya termasuk istri di dalamnya terjadi pada tahun 1982 dengan cara pembayaran uang panjar dengan jaminan Sertipikat yang menjadi objek sengketa sebanyak lebih dari Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagaimana yang telah dijelaskan di atas. Dengan demikian perbuatan dan penggunaan uang tersebut telah diketahui oleh istri dan keluarga, makase cara otomatis perbuatan hukum tersebut telah diketahui dan atau telah disetujui oleh istri dan keluarga.
- Bahwa di dalam pasal 4 Akta Jual Beli telah menyatakan bahwa “Segala tuntutan dan gugatan akibat dari Jual Beli ini seluruhnya menjadi beban tanggungjawab pihak penjual sendiri (Jhon Patty). Dengan dasar itulah, maka istri dan Penggugat yang adalah merupakan ahli waris (anak) dari alm. Jhon Patty haruslah patuh dan tunduk kepada perbuatan hukum yang dilakukan oleh alm. Jhon Patty sebagai ayahnya.

7. Bahwa posita gugatan butir 12, point 14 dan point 15 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak, karena :

- Bahwa tanah (objek sengketa) yang dihibah dari Petrus Sayogo kepada Tergugat I kemudian Tergugat I menjual kepada Tergugat II **bukan merupakan hak milik Penggugat** akan tetapi merupakan Hak milik

*Halaman 12 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB*



Petrus Sayogo kemudian menghibahkan kepada Tergugat I dan telah menjadi milik dari Tergugat II berdasarkan Jual Beli dari Tergugat I. Dengan demikian semua perbuatan hukum baik Jual Beli maupun hibah adalah sesuai dengan hukum yang berlaku.

- Bahwa oleh karena baik hibah maupun Jual Beli antara Petrus Sayogo dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dapat dikatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum.

- **Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1981, No. 1230K/Sip/1980 sebagai berikut :  
Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.**

- **Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Januari 1996, No. 3201K/Pdt/1991 sebagai berikut :**

**Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.**

8. Bahwa posita gugatan butir 13 harus ditolak, karena Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat kepada Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan hukum yang berlaku.
9. Bahwa posita gugatan point 16 dan 19 adalah dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum dan patut ditolak karena Tergugat I dalam mengelola objek sengketa yang adalah milik Tergugat I tidak mendapatkan keuntungan sebagaimana yang didalilkan Penggugat dan oleh karena itu Penggugat berkewajiban untuk membuktikan secara terperinci seberapa besar keuntungandari Tergugat II di atas objek sengketa tersebut. Bahwa objek sengketa setelah menjadi hak milik dari Petrus Sayogo dan telah menyewakan objek sengketa tersebut kepada orang lain mulai dari tanggal 4 Oktober 1984 sampai dengan tanggal 4 Oktober 2014 hanya dengan nilai Rp. 24. 000.000,- ( duapuluh empat juta rupiah ), dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah hanya mengada – ada dalam menghitung kerugian oleh sebab itu adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti.
10. Bahwa posita gugatan butir 17 agar diletakan sita jaminan terhadap objek sengketa, adalah suatu tuntutan yang tidak beralasan hukum karena Tergugat II sama sekali tidak berupaya untuk memindah tangankan objek

Halaman 13 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



sengketa dan oleh karena itu patutlah ditolak karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 261 RBg.

11. Bahwa dalil pada posita gugatan point 18 adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan patut ditolak karena Pengalihan Hak milik atas tanah Petrus Sayogo kepada Tergugat I kemudian mengalihkan kepada Tergugat II adalah sah ( legal ) sehingga tidak terjadi adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian objek sengketa tersebut tidak dapat diberikan kepada Penggugat karena Penggugat tidak memiliki dan tidak berhak atas objek sengketa tersebut.
12. Bahwa dalil pada posita gugatan konpensi point 20, Tergugat I serahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan.
13. Bahwa apabila dalil-dalil gugatan Penggugat yang belum dijawab, bukanlah berarti Tergugat I mengakuinya akan tetapi dengan tegas Tergugat I menolaknya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam pokok perkara diatas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada Pengadilan Tingkat Pertama dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA (BODEM GESCHIL)**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan / atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( **Niet Onvankelijk Verklaard** ).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang terbit dalam perkara ini.

**JAWABAN TERGUGAT II :**

**DALAM POKOK PERKARA ( BODEM GESCHIL )**

1. Bahwa posita gugatan butir 1 s/d butir 13 dan 15 adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti.
2. Bahwa posita gugatan butir 14 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak, karena :
  - Bahwa tanah (objek sengketa) yang di beli oleh Tergugat II dari Tergugat I **bukan merupakan hak milik Penggugat** tetapi merupakan Hak milik Tergugat I berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 423/Ahusen.
  - Bahwa tanah (objek sengketa) adalah merupakan milik Tergugat I yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 423/Ahusen yang telah dijual kepada tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Rostiaty

*Halaman 14 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB*



Nahumarury, SH tertanggal 09 November 2006, No. 75/2006 dan telah dibalik nama atas nama Tergugat I oleh Tergugat III.

- Bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dapat dikatakan Tergugat II adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum.
  - **Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Ritanggal 29 Maret 1981, No. 1230K/Sip/1980 sebagai berikut :  
Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.**
  - **Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Januari 1996, No. 3201K/Pdt/1991 sebagai berikut :  
Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.**
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita gugatan butir 17 agar diletakan sita jaminan terhadap objek sengketa, adalah suatu tuntutan yang tidak beralasan hukum karena Tergugat II sama sekali tidak berupaya untuk memindah tangankan objek sengketa dan oleh karena itu patutlah ditolak karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 261 RBg.
4. Bahwa dalil pada posita gugatan point 18 adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan patut ditolak karena :
- Bahwa Pengalihan Hak milik atas tanah Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah oleh karena tanah tersebut adalah milik Tergugat I yang belum pernah dijual atau dilepaskan atau dipindahtangankan kepada orang lain. Dengan demikian perbuatan hokum Jual Beli Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah ( legal ) sehingga tidak terjadi adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya.
5. Bahwa dalil pada posita gugatan point 16 dan 19 adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan patut ditolak karena Tergugat II tidak mendapatkan keuntungan dari objek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dan oleh karena itu Penggugat berkewajiban untuk membuktikan secara



terinci seberapa besar keuntungan dari Tergugat II di atas objek sengketa tersebut.

6. Bahwa dalil pada posita gugatan point 20, Tergugat II serahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan.
7. Bahwa apabila dalil-dalil gugatan Penggugat yang belum dijawab, bukanlah berarti Tergugat II mengakuinya akan tetapi dengan tegas Tergugat II menolaknya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam pokok perkara diatas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada Pengadilan Tingkat Pertama dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA (BODEM GESCHIL)**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan / atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( **Niet OnvankelijkVerklaard** ).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang terbit dalam perkara ini.

**JAWABAN TERGUGAT III :**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa ditariknya Tergugat III dalam perkara *a quo* terkait dengan peristiwa hukum peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik nomor 423/Kelurahan Ahusen tanggal 31 Oktober 1980, Luas 200 M2 atas nama pemegang hak pertama yaitu John Patty yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan tanggal 25 Oktober 1980 nomor 433/HM/KMA/80 ;
2. Bahwa sesuai pada pencatatan dalam buku tanah Hak Milik nomor 423/Kelurahan Ahusen pada tanggal 06 Oktober 1995 telah dimatikan karena Pengganti Sertipikat Hilang, selanjutnya lihat Hak Milik nomor 432/Kelurahan Ahusen ;
3. Bahwa berdasarkan pencatatan pada Buku Tanah Hak Milik nomor 423/Kelurahan Ahusen pada tanggal 17 Oktober 1998 telah terjadi peralihan hak karena hibah kepada Hery Sayogo (Tergugat I) berdasarkan Akta Hibah PPAT tanggal 08 Maret 1997 nomor 73/29/Sirimau/HB/III/97 ;
4. Bahwa berdasarkan pencatatan pada Buku Tanah Hak Milik nomor 423/Kelurahan Ahusen pada tanggal 20 Februari 2008 telah terjadi peralihan hak karena jual beli dari Hery Sayogo (Tergugat I) kepada Ny.

Halaman 16 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Elly Oktavia (Tergugat II) berdasarkan Akta PPAT Rostiaty Nahumarury, S.H. tanggal 09 Mei 2006 nomor 75/2006 ;

5. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat pendaftaran tanah berkaitan dengan penerbitan dan peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pendaftaran Tanah, sehingga proses penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 423/Kelurahan Ahusen adalah sah menurut hukum ;
6. Bahwa Tergugat III telah melakukan peralihan hak karena hibah maupun jual beli tanah sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 423/Kelurahan Ahusen sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa 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 ;
7. Bahwa Tergugat III bukanlah suatu lembaga yang dapat menguji materi terhadap keabsahan suatu alas hak karena sifat pasif dari pejabat pendaftaran tanah artinya bahwa pejabat pendaftaran tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disampaikan oleh pemohon, akan tetapi seluruh administrasi yang dilakukan telah memenuhi Standar Operasional Pelayanan (SOP) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pendaftaran Tanah ;
8. Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa, dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

*Halaman 17 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dalam catatan pada Kantor Pertanahan Kota Ambon, setelah diterbitkannya sertifikat Nomor 432/Kelurahan Ahusen atas nama Elly Oktavia (Tergugat II) dalam perjalanannya selama 5 (lima) tahun, tidak ada keberatan dari siapapun atas kepemilikan sertifikat tersebut, sehingga oleh hukum sudah tidak ada peluang atau kemungkinan lagi bagi siapapun untuk menggugat keabsahan sertifikat tersebut ;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab, oleh karena tidak berkaitan dengan tugas dan tanggungjawab Tergugat III, maka Tergugat III tidak menanggapinya, dan menyerahkan sepenuhnya untuk menjadi penilaian Majelis Hakim.

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

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor 432/Kelurahan Ahusen atas nama Elly Oktavia ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

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

#### **JAWABAN TURUT TERGUGAT :**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada hakikatnya Turut Tergugat menolak secara tegas dan keras segala hal yang diuraikan Penggugat dalam jawabannya, kecuali terhadap

*Halaman 18 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB*



apa-apa yang Tergugat akui secara tegas ataupun terhadap hal-hal yang tidak dapat dibantah kebenarannya.

2. Bahwa Turut Tergugat hanya akan menjawab poin-poin yang secara khusus ditujukan kepada Turut Tergugat saja.
3. Bahwa pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2006, hadir di hadapan Turut Tergugat **TUAN TEDY SUGIARTO**, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Kopra, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 02, Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau, kota Ambon, Menurut Keteranganannya yang dalam hal ini bertindak berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 04 Maret 2002 Nomor : 02 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, sehingga bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili **Nyonya HERNI SAYOGO** selaku Penjual, dan **Nyonya ELLY OKTOAVIA** selaku Pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 75/2006 tanggal 9 Mei 2006.
4. Bahwa isi perjanjian Jual Beli adalah sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 423/Ahusen, Gambar Situasi tanggal 6 Oktober 1995 Nomor : 1040/1995 seluas 200 M2 yang pada saat itu diketahui pemegang haknya adalah **Nyonya HERNI SAYOGO**.
5. Bahwa nilai jual beli yang disepakati adalah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
6. Bahwa sebelum ditanda tangani, isi akta telah dibacakan serta dijelaskan.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, pembuatan akta dimaksud telah memenuhi syarat terang dan tunai.
8. Bahwa Berdasarkan Pasal 2 Akta sebagaimana dimaksud di atas, yang berbunyi : Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
9. Bahwa apabila ada dalil Gugatan yang belum atau tidak dijawab oleh Tergugat, bukan berarti Tergugat mengakuinya, akan tetapi Tergugat menyerahkan sepenuhnya kepada penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim yang Mulia agar kiranya dapat memutuskan menurut hukum dan keadilan.

Halaman 19 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb tanggal 21 Oktober 2021 telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum (alm) Jhon Patty adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Said Perintah No.10/31 dengan luas tanah 202 M2 (dua ratus dua meter persegi), berdasarkan Surat Bukti Kepemilikan Tanah (SHM) No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty, dengan batas-batasnya sbb :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jl.Said Perintah
  - Sebelah Selatan : tanah negara sekarang rumah Ibu Hj Ayu
  - Sebelah Barat : tanah negara sekarang rumah Tomy lico
  - Sebelah Timur : tanah negara sekarang Jl.Setia Budi yang disebut sebagai objek sengketa
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli No.05/II/CS/1983, Tanggal 14 Februari 1983 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Camat Sirimau Drs.Muhammad Amin Maligana adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum ;

Halaman 20 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum Akta Hibah PPAT Tanggal 08 Maret 1997 No.73/29/Sirimau/HB/III/97 atas objek sengketa dari Petrus Sayogo kepada Hery Sayogo adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dikeluarkan oleh PPAT Rostiaty Nahumaruty, SH (Turut Tergugat) Tanggal 9 Mey 2006 No.75/2006 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan menurut hukum penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang No.423 tanggal Penerbitan 19 Oktober 1998, Gambar Situasi Nomor 1040/1995 seluas 200 M2 (dua ratus meter persegi) atas nama Hery Sayogo (Tergugat I), yang telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Elly Oktavia (Tergugat II) adalah mengandung cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan rumah Objek Sengketa Kepada Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Jhon Patty dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun ;
9. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I telah menimbulkan kerugian materil kepada Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil yang timbul akibat perbuatannya sebesar Rp.378.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh delapan juta rupiah)
11. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.550.000,- (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Telah membaca berturut - turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin tanggal 1 November 2021 Nomor 61/Banding/Pdt.G/2021/PN Amb,bahwa Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II menyatakan banding terhadap Putusan Nomor 181/ Pdt.G/2021/PN Amb tanggal 21 Oktober 2021 ;
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 25 Nopember2021kepada Kuasa Penggugat/Terbanding I tentang  
*Halaman 21 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/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)



Pernyataan Banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II ;

3. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 4 Nopember 2021 kepada Turut Terbanding semula Tergugat III;
4. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin tanggal 8 November 2021 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;
5. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 4 November 2021 kepada Kuasa Hukum Pembanding II semula Tergugat II ;
6. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin tanggal 8 Nopember 2021 kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang Pernyataan Banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II ;
7. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 4 November 2021 kepada Kuasa Turut Terbanding semula Tergugat III tentang pernyataan Banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II ;
8. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Selasa tanggal 16 November 2021 kepada Pembanding I semula Tergugat I ;
9. Memori Banding tertanggal 12 November 2021 dari Pembanding I, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat tanggal 12 November 2021 sesuai Tanda Terima Memori Banding Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb ;
10. Memori Banding tertanggal 19 November 2021 dari Pembanding II, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat tanggal 19 November 2021 Sesuai Tanda Terima Memori Banding Nomor Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb ;
11. Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 25 November 2021 dan hari Senin tanggal 29 November 2021 kepada Kuasa Hukum Terbanding I se mula Penggugat ;

*Halaman 22 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB*



12. Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin tanggal 15 November 2021 dan pada hari Selasa tanggal 23 November 2021 kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;
13. Risalah Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Selasa tanggal 16 November 2021 dan pada hari Senin tanggal 22 November 2021 kepada Turut Terbanding semula Tergugat III ;
14. Kontra Memori Banding tertanggal 16 Desember 2021 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, yang diterima Plh. Panitera Pengadilan Negeri Ambon sesuai Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb ;
15. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 16 Desember kepada Pembanding I semula Tergugat I dan kepada Pembanding II semula Tergugat II ;
16. Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat tanggal 17 Desember 2021 kepada Turut Terbanding semula Tergugat III ;
17. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Selasa tanggal 23 November 2021 kepada Pembanding I semula Tergugat I ;
18. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 4 November 2021 kepada Pembanding II semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat III ;
19. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021 kepada Kuasa Terbanding I semula Penggugat;
20. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin tanggal 8 November 2021 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-

*Halaman 23 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding I mengajukan Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi dan Jawaban, Duplik dan Kesimpulan Tergugat-I/ Pembanding;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb, Tanggal 21 Oktober 2021, Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Pertama Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb, Tanggal 21 Oktober 2021 tersebut tidak tepat dan tidak benar dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon Pemeriksa Perkara Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb, Tanggal 21 Oktober 2021 tersebut adalah tidak cukup mempertimbangkan (*Onvoldoende gemotiveerd*) secara lengkap (*volledig*) terhadap fakta-fakta, bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh Para Tergugat, bahkan mengesampingkan bukti-bukti yang menguntungkan Penggugat, sehingga dengan demikian adalah suatu putusan yang “**Kurang Cukup**” dipertimbangkan haruslah dibatalkan (*van rechtswege nietig*).

**V i d e** : Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, menyatakan :

*“Apabila Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan pertimbangan hukum yang kurang cukup (Onvoldoende gemotiveerd), maka Putusannya adalah Cacat Hukum dan Dapat Dibatalkan (vernietigbaar)”*.

2. Bahwa Peradilan Tingkat Pertama telah khilaf berat mempertimbangkan Dasar Hukum Gugatan Penggugat berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor : 05/III/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983 yang di buat oleh **Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Sirimau di Ambon** selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah** yang saat itu dijabat oleh MUHAMMAD AMIN MALIGANA dan telah menarik kesimpulan yang menyesatkan dan tanpa memiliki dasar hukum yang jelas dimana dalam pertimbangan putusan halaman 34 dan halaman 35 dari 47 halaman Putusan Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb tanggal 21 Oktober 2021 telah disimpulkan bahwa :

Halaman 24 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



*“Menimbang, bahwa dari bukti SURAT PERNYATAAN tersebut (Bukti bertanda P. 18 berupa Surat Pernyataan Drs Muhammad Amin Maligana tanggal 24 Juni 2016) maka dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli tersebut “TIDAK DIAKUI” oleh Drs Muhammad Amin Maligana selaku “CAMAT SIRIMAU WAKTU ITU”, selain itu terdapat kejanggalan baik dalam dalil Tergugat-I dengan bukti Akta Jual Beli tersebut, yang dapat ditelusuri sebagai berikut:*

- a. Menurut dalil Tergugat-I telah terjadi pembayaran panjar pembelian dengan jaminan sertifikat tersebut, namun tidak dibuktikan kapan pelunasannya;*
- b. Tidak terdapat bukti surat/kwitansi pelunasan untuk ditindak lanjuti ke Akta Jual Beli;*
- c. Dalam melakukan panjar menurut dalil Tergugat-I sudah sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) lebih sedangkan dalam Akta Jual Beli tercatat jual beli terjadi dengan harga Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah)”.*

Pada kenyataannya **SURAT PERNYATAAN** tersebut (**Bukti bertanda P. 18 berupa Surat Pernyataan Drs Muhammad Amin Maligana tanggal 24 Juni 2016**) dibuat selain tidak dibawah sumpah, juga Drs Muhammad Amin Maligana tidak lagi sebagai **Camat, Kepala Wilayah kecamatan sirimau di Ambon** dan juga tidak lagi sebagai **Pejabat Pembuat Akta Tanah** dan telah pensiun berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 61/PENS Tahun 1997 tanggal 31 Desember 1997.

Dengan demikian telah menunjukkan dan membuktikan bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Drs Muhammad Amin Maligana tanggal 24 Juni 2016 yang oleh Peradilan Tingkat Pertama mendasarkan kesimpulannya terhadap **“Pengakuan”** Drs Muhammad Amin Maligana dalam Surat Pernyataannya tanggal 24 Juni 2016, padahal berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 61/PENS Tahun 1997 Drs Muhammad Amin Maligana telah pensiun sejak tanggal 31 Desember 1997 dan sudah tidak lagi sebagai Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah, demikian pula **“Pernyataan”** tersebut tidak dibawah sumpah dan merupakan pernyataan belaka, tanpa diperiksa dipersidangan, sehingga pernyataan mana tidak mempunyai kekuatan pembuktian, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3901

*Halaman 25 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 dinyatakan : “*Surat Pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)*”;**SELANJUTNYA**, Peradilan Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa ada terdapat kejanggalan dalam dalil Tergugat-I dengan bukti Akta Jual Beli, dimana adanya “**pembayaran panjar pembelian**” dengan “**Jaminan Sertipikat**” dan tidak dibuktikan Kapan Pelunasannya dan tidak terdapat bukti surat/kwitansi pelunasan untuk ditindaklanjuti ke Akta Jual Beli, padahal pembayaran panjar yang dilakukan oleh orang tua Tergugat-I telah melebihi dari harga penjualan sesuai Akta Jual Beli yang tunduk pada hukum perjanjian jual beli;

2. Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam sengketa *a quo* dengan mempergunakan dasar ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan dihubungkan dengan bukti P-1 dan bukti P-2 dimana Surat Catatan Sipil Perkawinan Campuran Akta Perkawinan Nomor TIGA/1968 tercatat tanggal 20 April 1968, sedangkan Kutipan Akta Nomor :18/CS/2010 merupakan perbuatan hukum lanjut dari Surat Catatan Sipil Perkawinan Campuran. Dengan demikian Perkawinan Campuran dari orang tua Penggugat tidak tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan juga Ibu Penggugat bernama TAN SAY LY dan bukan SELLY PATTY. Sehingga patut dipertanyakan kewarganegaraan Ibu Penggugat apakah masih Warga Negara Asing atau sudah Warga Negara Indonesia, karena halmana berkaitan dengan kedudukan hak atas tanah dalam perikatan/perjanjian agar dapat dipastikan apakah perkawinan orang tua Penggugat tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, juga terhadap asas kewarganegaraannya ?;-
3. Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam mempertimbangkan sengketa *a quo* tentang persetujuan dari istri Jhon Patty yaitu TAN SAY LY alias Ny. Selly Patty dalam Akta Jual Beli yang di buat oleh **Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon** selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah** yang saat itu dijabat oleh MUHAMMAD AMIN MALIGANA sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/III/CS/1983 dibuat pada tanggal 14 Pebruari 1983 dengan mempergunakan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 701 K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999, padahal perbuatan hukum Jual Beli  
*Halaman 26 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



Tanah yang di buat oleh **Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon** selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah** yang saat itu dijabat oleh MUHAMMAD AMIN MALIGANA sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/III/CS/1983 dibuat pada tanggal 14 Pebruari 1983. Sehingga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 701 K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999 tidak bisa digunakan dalam menguji sengketa *a quo* berkaitan dengan perbuatan hukum Jual Beli Tanah yang di buat oleh **Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon** selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah** yang saat itu dijabat oleh MUHAMMAD AMIN MALIGANA sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/III/CS/1983 dibuat pada tanggal 14 Pebruari 1983, dimana Jual Beli tersebut dibuat dihadapan MUHAMMAD AMIN MALIGANA selaku **Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon** dan **Pejabat Pembuat Akta Tanah**, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 05/III/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983 adalah sah, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 937 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972, ditegaskan bahwa : *“Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akte Tanah menurut Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna”*;

5. Bahwa oleh karena hubungan hukum dalam perkawinan orang tua Penggugat sejak tanggal 20 April 1968 sesuai Surat Catatan Sipil Perkawinan Campuran, Akta Perkawinan Nomor TIGA/1968 dan berstatus kewarganegaraan asing, maka tidak berhak terhadap kepemilikan hak atas tanah, apalagi dalam hal peralihan hak milik atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria;

6. Peradilan Tingkat Pertama telah khilaf berat mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

6.1. Dalam Pertimbangan Putusan Peradilan Tingkat Pertama halaman 34 dari 47 halaman paragraf 1 bahwa : *“Penggugat dalam repliknya menyangkali tentang pembelian tersebut oleh karena Tergugat-I mendalihkan sebagai jaminan yang untuk itu berlaku hukum perjanjian hutang piutang”*. Pertimbangan Peradilan Tingkat Pertama tersebut mengadung khilafan berat, karena :

Dalam sengketa *a quo* ini, tidak ditemukan satupun bukti yang menyatakan penguasaan objek sengketa terjadi karena Perjanjian Hutang Piutang dan atau Perjanjian sewa menyewa maupun pinjam

*Halaman 27 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



meminjam antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty;

- Fakta hukum yang ditemukan selama dalam persidangan perkara a quo, terjadinya peralihan hak atas objek sengketa antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty terjadi hanya karena perbuatan hukum Jual Beli, sesuai bukti asli bertanda T.I-3 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983, tanggal 14 Pebruari 1983, sehingga jual beli objek sengketa antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty secara formiil maupun materiil telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato Jo. Pasal 1338 KUHPerdato. Oleh karena itu perjanjian jual beli antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty maupun Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983 yang dibuat dihadapan MUHAMMAD AMIN MALIGANA selaku **Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon** dan **Pejabat Pembuat Akta Tanah** telah sah menurut hukum dan tidak betentangan dengan hukum;

- Bukti bertanda P-6 berupa Fota Copy dari Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 432/Desa Lingkungan Ahusen tanggal 31 Oktober 1980 yang diajukan oleh Penggugat merupakan bukti foto copy atas foto copy yang tidak ada aslinya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan, sebagai mana ditegaskan dalam Pasal 1888 KUHPerdato bahwa : *“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta iktisar-iktisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta iktisar-iktisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”*, kemudian dipertegas oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Yurisprudensi Nomor : 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 bahwa : *“Foto copy surat tanpa disertai surat/ dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (Perdata)”*;

6.2. Bahwa dalam Pertimbangan Putusan Peradilan Tingkat Pertama halaman 34 dari 47 halaman paragraf 4 sebagai berikut :

Halaman 28 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



*“Menimbang, bahwa dari bukti SURAT PERNYATAAN tersebut (**Bukti bertanda P. 18 berupa Surat Pernyataan Drs Muhammad Amin Maligana tanggal 24 Juni 2016**) maka dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli tersebut “TIDAK DIAKUI” oleh Drs Muhammad Amin Maligana selaku “CAMAT SIRIMAU WAKTU ITU”, selain itu terdapat kejanggalan baik dalam dalil Tergugat-I dengan bukti Akta Jual Beli tersebut, yang dapat ditelusuri sebagai berikut :*

- a. Menurut dalil Tergugat-I telah terjadi pembayaran panjar pembelian dengan jaminan sertifikat tersebut, namun tidak dibuktikan kapan pelunasannya;*
- b. Tidak terdapat bukti surat/kwitansi pelunasan untuk ditindak lanjuti ke Akta Jual Beli;*
- c. Dalam melakukan panjar menurut dalil Tergugat-I sudah sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) lebih sedangkan dalam Akta Jual Beli tercatat jual beli terjadi dengan harga Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah)”.*

*Pertimbangan Peradilan Tingkat Pertama tersebut mengadung khilafan berat, karena :*

- Pada kenyataannya **SURAT PERNYATAAN** tersebut (**Bukti bertanda P. 18 berupa Surat Pernyataan Drs Muhammad Amin Maligana tanggal 24 Juni 2016**) dibuat selain tidak dibawah sumpah, juga Drs Muhammad Amin Maligana tidak lagi sebagai **Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon** dan juga tidak lagi sebagai **Pejabat Pembuat Akta Tanah** dan telah pensiun berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 61/PENS Tahun 1997 tanggal 31 Desember 1997;*
- Telah menunjukan dan membuktikan bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Drs Muhammad Amin Maligana tanggal 24 Juni 2016 yang oleh Peradilan Tingkat Pertama mendasarkan kesimpulannya terhadap **“Pengakuan”** Drs Muhammad Amin Maligana dalam Surat Pernyataannya tanggal 24 Juni 2016, padahal berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor : 61/PENS Tahun 1997 Drs Muhammad Amin Maligana telah pensiun sejak tanggal 31 Desember 1997 dan sudah tidak lagi sebagai Camat, Kepala Wilayah kecamatan Sirimau di Ambon maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah;*

*Halaman 29 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



- **“Pernyataan”** tersebut tidak dibawah sumpah dan merupakan pernyataan belaka, tanpa diperiksa dipersidangan, sehingga pernyataan mana tidak mempunyai kekuatan pembuktian, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 dinyatakan : *“Surat Pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)”*;
- **SELANJUTNYA**, Peradilan Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa ada terdapat kejanggalan dalam dalil Tergugat-I dengan bukti Akta Jual Beli, dimana adanya **“pembayaran panjar pembelian”** dengan **“Jaminan Sertipikat”** dan tidak dibuktikan Kapan Pelunasannya dan tidak terdapat bukti surat/kwitansi pelunasan untuk ditindaklanjuti ke Akta Jual Beli, padahal pembayaran panjar yang dilakukan oleh orang tua Tergugat-I telah melebihi dari harga penjualan sesuai Akta Jual Beli yang tunduk pada hukum perjanjian jual beli;

7. Bahwa pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama halaman 36 dari 47 halaman paragraf 1 bahwa telah khilaf berat mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

*“Menimbang bahwa tentang apa yang didalilkan oleh Penggugat yaitu AJB Drs. Muhammad Amin Maligana No : 05/II/es/1983 PPAT di Kecamatan Sirimau Kota Ambon pada tanggal 14 Pebruari 1983 tersebut, dikeluarkan tanpa adanya persetujuan dari isteri Jhon Patty yaitu Ny. Selly Patty yang saat itu masih hidup, dengan demikian jual beli itu harus dinyatakan batal demi hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor ; 701/K/PDT/1997 tanggal 24 Maret 1999 yang isinya menyatakan “Jual Beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, harta bersama yang berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sertipikat tanah yang dibuat atas jual beli yang tidak sah tidaklah mempunyai kekuatan hukum”, telah dapat dibuktikan karena Tergugat-I dalam bukti-bukti yang diajukan baik berupa kwitansi panjar pembelian dengan jaminan sertipikat tersebut maupun Akta Jual Beli tersebut tidak disertai atau disetujui dan/atau tidak terdapat tanda tangan isterinya berdasarkan Yrisprudensi tersebut adalah tidak sah”.*

Halaman 30 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



Bentuk Pertimbangan Peradilan Tingkat Pertama tersebut mengadung khilafan berat, oleh karena sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor ; 701/K/PDT/1997 terbit sejak tanggal 24 Maret 1999, sedangkan perbuatan hukum jual beli antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty (Ayah Penggugat) terjadi sejak tanggal 14 Pebruari 1983 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983. Dengan demikian 05/II/CS/1983 tanggal 24 Maret 1999 tidak dapat dijadikan rujukan untuk menguji perbuatan hukum jual beli antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty (Ayah Penggugat), karena perbuatan hukum tersebut telah lahir lebih dahulu, yakni sejak 14 Pebruari 1983 sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983;

8. Bahwa pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama halaman 35 dari 47 halaman paragraf 4 telah khilaf berat mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

*“Menimbang bahwa selanjutnya sioal apakah objek sengketa merupakan harta bersama atau harta warisan atau harta bawaan, ternyata dapat dilihat dari bukti surat P-6 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 423/Ahusen tahun 1980 tercatat dalam kolom Asal Persil adalah **“Pemberian Hak”** oleh Gubernur K.D.H Maluku Surat Keputusan tanggal 25 Oktober 1980 Nomor : 433/HM/KMA/80, maka dengan demikian objek sengketa bukanlah harta bawaan melainkan harta yang diperoleh dalam perkawinan antara Jhon Patty dan Selly Patty (Tan Say Ly)”*.

Bentuk Pertimbangan Peradilan Tingkat Pertama tersebut mengadung khilafan berat, karena :

- Selain telah mengutip dari bukti P-6 yang nyata-nyata foto copy dari foto copy tanpa disertai bukti asli yang oleh ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas, tidak dapat digunakan sebagai bukti dan harus dikesampingkan dalam sengketa a quo ini”, karena sumber kutipan bukan dari bukti asli;
- Asal Hak dari “Pemberian Hak” oleh Gubernur K.D.H Maluku sesuai Surat Keputusan tanggal 25 Oktober 1980 Nomor : 433/HM/KMA/80, akan tetapi surat keputusan Gubernur K.D.H Maluku tersebut selain tidak dilampirkan dalam sengketa a quo ini sebagai bukti surat yang merupakan embrio perolehan hak perbuatan hukum pemberian hak;
- Penerimaan hak atas dasar pemberian hak atas tanah hak milik, hanya dapat di miliki oleh Warga Negara Indonesia (Jhon Patty /Ayah Penggugat) dan bukan kepada Warga Negara Asing (TAN SAY LY alias

*Halaman 31 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



Ny. Selly Patty), sehingga dengan demikian secara otomatis jual beli tanah hak milik antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983, tanggal 14 Pebruari 1983 adalah sah dan telah menurut hukum;

9. Bahwa oleh karena harga jual beli tanah dilakukan adalah sah dan telah menurut hukum, karena adanya pembayaran yang dibuktikan dengan kwitansi sebagai bukti pembayan yang sah, sekalipun pembayaran harga tanah telah melebihi harga jual beli dan sumber perolehan hak atas objek sengketa karena "Pemberian hak", sehingga pemberian hak atas dasar hak milik tidak perlu memperoleh persetujuan dari Warga Negara Asing (TAN SAY LY alias Ny. Selly Patty). Untuk itu jual beli tanah hak milik antara Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) dengan Jhon Patty sesuai Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983, tanggal 14 Pebruari 1983 adalah sah dan telah menurut hukum;-

10. Bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat merupakan saksi Tertimonium de audity (mendengar) yang menurut hukum tidak dapat digunakan keterangannya dalam sengketa a quo dan keterangan saksi –saksi Penggugat tersebut hanya untuk memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, tetapi sama sekali tidak menjelaskan adanya itiked baik untuk mengembalikan uang yang telah diterima oleh Jhon Patty (Ayah Penggugat) dari Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I);

11. Bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah dan telah memenuhi ketentuan perundang-undangan, maka perbuatan hukum lanjut berupa Penerbitan sertipikat pengganti dan Akta Hibah serta perjanjian kontrak dan atau jual beli antara Tergugat-I dan Tergugat-II maupun Tergugat-III dengan TergugatI serta Turut Tergugat, sama sekali tidak merugikan kepentingan hukum Penggugat, karena objek sengketa sudah sah menjadi milik Petrus Sayogo (Ayah Tergugat-I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 05/II/CS/1983, tanggal 14 Pebruari 1983;

12. Bahwa perbuatan hukum ayah Tergugat-I menghibahkan objek sengketa kepada Tergugat-I, dapat terjadi melalui Akta Hibah, karena perbuatan hukum hibah itu dilakukan semasa ayah Tergugat-I masih hidup, sedangkan persoalan hak mewarisi itu terjadi dikala ayah Tergugat-I telah meninggal dunia. Dengan demikian pertimbangan hukum Peradilan Tingkat Pertama tersebut mengadung khilafan berat dan juga menyesatkan serta sangat subjektif, karena hak mewarisi itu ada apabila pewarisnya telah meninggal

*Halaman 32 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



dunia dan diwarisi oleh ahli warisnya, sedangkan perbuatan hukum hibah itu ada dan dapat terjadi apabila pemberi hibah itu masih hidup, dimana akta hibah itu dibuat ayah Tergugat-I masih hidup;

13. Bahwa Tergugat-I sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama perihal petitum gugatan Penggugat point 11 dan point 15 sepatutnya untuk ditolak, sedangkan petitum-petitum selain dan selanjutnya pun sepatutnya dinyatakan tidak dikabulkan dan patut ditolak, karena merupakan pertimbangan yang subjektif dan spekulatif, tanpa didukung oleh bukti yang valid dan tidak akurat;

14. Bahwa pertimbangan hukum maupun petitum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, adalah bentuk pertimbangan yang sangat bertentangan dengan hukum dan sepatutnya dinyatakan tidak dikabulkan dan patut ditolak, karena tanpa merumuskan secara lengkap wujud perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

15. Bahwa pertimbangan Peradilan Tingkat pertama halaman 31 sampai dengan halaman 44 dari 47 halaman. Putusan Nomor : 181/Pdt.G/2021

tanggal 21 Oktober 2021, di atas semestinya telah nampak adanya pengakuan dan bukti bahwa Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan pertimbangan hukum yang kurang cukup (*Onvoldoende gemotiveerd*), maka Putusannya adalah Cacat Hukum dan Dapat Dibatalkan (*vernietigbaar*);

Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, nyata-nyata Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatannya, seharusnya Judex facti Pengadilan Tingkat Pertama menolak seluruh gugatan Terbanding/Penggugat dalam Pokok Perkara;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pembanding/Tergugat-I mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Ambon melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb, Tanggal 21 Oktober 2021 dan mengadili sendiri dengan memutuskan :

**DALAM POKOK PERKARA (BODEM GESCHIL) :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 33 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini di semua tingkat peradilan;

-----**Atau**-----

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Ambon melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dalam perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa Pembanding II mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Oktober 2021 Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb tersebut, maka kami Pembanding II/Tergugat II mengajukan permohonan banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara a quo tidak melaksanakan hukum dengan baik dan / atau telah salah dalam menerapkan hukum sebagaimana mestinya karena **tidak mempertimbangkan secara cermat dan saksama tentang fakta-fakta hukum baik bukti surat maupun keterangan saksi dari Pembanding I dan Pembanding II/Tergugat I dan Tergugat II.**
2. Bahwa fakta hukum berupa bukti surat dan keterangan saksi dari Pembanding I dan Pembanding II/Tergugat I dan Tergugat II telah dipertimbangkan **dengan tidak benar dan tidak sesuai dengan faktanya oleh Judex Factie didalam putusan a quo yang dapat merugikan Pembanding I dan Pembanding II/Tergugat I dan Tergugat II**, adalah sebagai berikut :
  - Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon dalam putusan a quo pada halaman 32 sampai dengan halaman 36 telah mengabaikan semua bukti Tergugat I ( T.I 1 s/d T.I-20) dan bukti Tergugat II ( T.II-1 s/d T.II-12) dan kedua orang saksi dengan pertimbangan bersifat kesimpulan dan tidak berdasarkan fakta secara hukum sehingga sangat merugikan Pembanding I dan Pembanding II / Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan kepemilikan objek sengketa.
  - Bahwa oleh karena Surat Bukti Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat II sebagaimana dijelaskan di atas adalah sangat

Halaman 34 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuat pembuktiannya, maka tidak ada alasan untuk Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon untuk mengatakan bahwa Surat Bukti tersebut adalah bukti yang lemah atau bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai nilai pembuktian secara hukum.

3. Bahwa Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam pertimbangan halaman 36 yang menyatakan bahwa Pembanding II / Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah memenuhi unsur sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah sangat tidak benar dan sangat tidak beralasan hukum karena Pembanding II / Tergugat II melakukan Jual Beli dengan Pembanding I / Tergugat I sesuai Akta Kual Beli No. 75/2006, Tanggal 9 Mei 2006 oleh PPAT Rostiaty Nahumarury, SH / Turut Tergugat.

Dengan demikian Pembanding II / Tergugat II adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

- **Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1981, No. 1230K/Sip/1980 sebagai berikut :**

**Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.**

- **Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Januari 1996, No. 3201K/Pdt/1991 sebagai berikut :**

**Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.**

Berdasarkan fakta hukum baik bukti surat maupun keterangan saksi sebagaimana dijelaskan diatas, maka Pengadilan Negeri Kelas I Ambon Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon dalam putusan a quo tidak dapat mengatakan bahwa objek sengketa adalah bukan milik Pembanding II/Tergugat II akan tetapi dengan fakta hukum tersebut telah jelas dan nyata bahwa tanah objek sengketa merupakan milik dari Pembanding II / Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian maka Putusan a quo Pengadilan Negeri Ambon harus dibatalkan.

Berdasarkan keberatan-keberatan Pembanding II/Tergugat II terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Ambon Tanggal 21 Oktober 2021 Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb diatas, maka Pembanding II/Tergugat II menyerahkannya kepada Ketua Pengadilan Tinggi Ambon, seraya memohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

*Halaman 35 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB*

#### 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)



**MENGADILI**

- Menerima Permohonan Banding dari Elly Oktavia sebagai Pembanding II / Tergugat II.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I Ambon Tanggal 21 Oktober 2021 Nomor : 181/Pdt.G/2021/PN.Amb.

**MENGADILI SENDIRI**

- Menolak Gugatan Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya dan atau menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar semua biaya perkara baik dari Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Banding.

Menimbang, bahwa Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa sebelum Terbanding menanggapi isi dari Memori Bading Pembanding I maupun Pembanding II, Terbanding akan menanggapi secara formalitas pengajuan Banding yang diajukan oleh Pembanding I dan Pembanding II, sebagai berikut :

- Terbanding/Penggugat baru menerima Risalah Pernyataan Banding atas nama Herny Sayogo/Pembanding I dan Elly Oktavia/Pembanding II pada Tanggal 25 November 2021 dan menyusul memori bandingnya pada Tanggal 29 November 2021;
- Bahwa dalam Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 181/Pdt.G/2021/PN.Amb Tanggal 25 November 2021 diterangkan yang menyatakan banding sebagai Pembanding I adalah Herny Sayogo yang bertindak atas nama diri sendiri, sedangkan dalam perkara a quo diketahui **Herny Sayogo bersama-sama dengan Elly Oktavia (Tergugat I dan Tergugat II) telah memberikan kuasa kepada Marcus Manuhutu, SH khusus untuk mewakili kepentingan hukum mereka di Pengadilan dalam perkara Nomor 181/Pdt.G/2021/PN.Amb** baik pada tingkat pertama maupun dalam upaya hukum selanjutnya;
- Bahwa karena Herny Sayogo (Tergugat I) bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dalam menyatakan banding atas putusan Judex Facti dalam perkara a quo. **Maka menjadi pertanyaan apakah telah dilakukan pembatalan atau pencabutan kuasa dari penerima kuasa terdahulu atas nama Marcus Manuhutu, SH sebab dalam pernyataan banding pada tanggal yang sama dengan Herny Sayogo (Tergugat I) Marcus**

Halaman 36 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



Manuhutu, SH masih mewakili Tergugat II atas nama Elly Oktavia namun tidak mewakili Tergugat I sedangkan baik Tergugat II maupun Tergugat I pada tingkat pertama bersama-sama menunjuk kuasa hukum yang sama untuk mewakili kepentingan hukum mereka dalam perkara a quo;

- Bahwa jika demikian maka akibat hukum dari pencabutan Surat Kuasa pada Tingkat Pertama dari penerima kuasa mengakibatkan hilangnya hak Penerima Kuasa untuk mewakili kepentingan hukum daripada Pemberi Kuasa tersebut. yang dalam perkara ini Terbanding mohon perkenaan Majelis Hakim pada Tingkat Banding untuk dapat memeriksa lebih dulu legalitas dan keabsahan daripada Pembanding I maupun Pembanding II dahulu Tergugat I dan Tergugat II dalam mengajukan upaya hukum banding;

**A. Tanggapan atas isi memori Banding Pembanding I**

- Bahwa terkait dengan isi dan maksud dari pada memori banding Pembanding I dahulu Tergugat I, setelah Pembanding/Penggugat cermati dan teliti secara seksama maka dapat disimpulkan adalah merupakan pengulangan daripada rangkuman Jawaban dan duplik Tergugat I/Pembanding I terhadap Surat Gugatan, yang telah diperiksa, diadili dan diputus oleh Judex Facti pada tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Ambon;

Bahwa atas dalil-dalil Pembanding I dalam memori bandingnya pada halaman 3 sampai dengan halaman 10, Terbanding dahulu Penggugat akan memberikan tanggapan balik antara lain sebagai berikut :

1. Dalam memori bandingnya Pembanding I mendalilkan bahwa Judex Facti telah melakukan kekhilafan berat dan salah dalam menarik kesimpulan hukum dalam memeriksa Akta Jual Beli (AJB) No : 05/II/es/1983 Tanggal 14 Februari 1983 yang dikeluarkan oleh Drs. Muhammad Amin Maligana saat itu sebagai PPAT dikecamatan Sirimau kota Ambon yang menerangkan telah terjadi jual beli antara Jhon Patty dengan Petrus Sayogo atas Objek Sengketa;
2. Bahwa setelah Terbanding membaca dengan seksama mengenai alasan-alasan Pembanding tersebut, ternyata bersumber dari ketidakpahaman Pembanding sendiri dalam memaknai pertimbangan Judex Facti atau Pembanding sengaja mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan untuk menutupi perbuatan melawan hukum Pembanding I yang telah terbukti;



3. Bahwa faktanya tidak ada yang salah dari pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama dalam putusan a quo yang menyatakan bahwa dari bukti surat pernyataan tersebut (P-18) maka dapat disimpulkan bahwa AJB tersebut tidak diakui oleh Drs.Muhammad Amin Maligana selaku Camat Sirimau waktu itu, karena demikian bunyi atau isi daripada Surat Pernyataan tersebut.

Akan tetapi apakah dengan demikian Judex Facti hanya mendasari Surat Pernyataan tersebut kemudian Judex Facti Tingkat Pertama mengambil kesimpulan hukumnya dan memutus perkara a quo ? adalah tidak demikian sebab, **surat pernyataan tersebut hanyalah satu dari sekian banyak bukti-bukti atau fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yang membuktikan adanya perbuatan melawan hukum dalam hal peralihan Objek Sengketa kepada Pembanding I/Tergugat I seperti dapat dilihat dalam pertimbangan Judex Facti mulai dari halaman 31 sampai dengan halaman 45 dimana Judex Facti secara jelas dan terperinci memeriksa dan mempertimbangkan setiap dalil-dalil para Pihak serta fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;**

4. Bahwa terkait dengan dalil Pembanding I bahwa Surat Pernyataan Drs.Muhammad Amin Maligana Tanggal 24 Juni 2016 dibuat saat yang bersangkutan telah pensiun, tidak menghilangkan fakta bahwa yang bersangkutan ternyata tidak pernah mengeluarkan Surat Akta Jual Beli No : 05/II/es/1983 Tanggal 14 Februari 1983 antara Jhon Patty dan Petrus Sayogo. Bahwa dilihat dari fungsinya surat pernyataan berfungsi sebagai penguat keadaan pihak yang membuatnya jika ada suatu hal yang tidak sesuai dan/atau ingin ditegaskan, dengan begitu Surat Pernyataan tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang sah **dan merupakan hak hukum dari Drs. Muhammad Amin Maligana sebagai orang atau Pejabat yang namanya tetulis dalam AJB No : 05/II/es/1983 Tanggal 14 Februari 1983 untuk mengeluarkan surat pernyataan terkait dengan ketidakbenaran penerbitan AJB tersebut; bahwa terkait dengan pernyataan Drs. Muhammad Amin Maligana sebagai orang atau Pejabat yang namanya tetulis dalam AJB No : 05/II/es/1983 Tanggal 14 Februari 1983 apabila hal tersebut tidak benar atau mengandung kebohongan maka ada upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Pembanding I yang semestinya membatalkan dan melakukan upaya hukum terhadap yang bersangkutan namun faktanya dari pihak Pembanding I tidak pernah**

Halaman 38 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



ada melakukan keberatan ataupun pembatalan atas lahirnya surat pernyataan tersebut; dengan demikian maka bantahan maupun penyangkalan Pembanding I atas Surat Pernyataan Drs. Muhammad Amin Maligana (Vide Bukti P-18) adalah tidak berdasar;

5. Selanjutnya dalil Pembanding I tentang pertimbangan Judex Facti bahwa adanya kejanggalan dalam dalil Tergugat I dengan bukti AJB, dimana adanya pembayaran panjar pembelian dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa dan tidak dibuktikan dengan kapan pelunasannya dan tidak terdapat bukti surat/kwitansi pelunasan untuk ditindaklanjuti ke AJB padahal pembayaran panjar yang dilakukan oleh orangtua Pembanding I telah melebihi dari harga penjualan sesuai AJB yang tunduk pada hukum perjanjian jual beli

**Bahwa atas dalil tersebut diatas, Terbanding menanggapinya sebagai berikut :**

- Bahwa tidak ada kekeliruan maupun kekhilafan Judex Facti Tingkat Pertama seperti yang didalilkan oleh Pembanding, **sebab kejanggalan-kejanggalan dimaksudkan oleh Judex Facti ditemukan berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan baik lewat bukti surat maupun bukti saksi maupun dalil-dalil para Pihak dalam melakukan Jawab-menjawab.** Sehingga kejanggala yang dimaksud bukan terletak pada dalil sebagaimana maksud Pembanding I tersebut namun didasari pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;

**Fakta-fakta mana diuraikan sebagai berikut :**

- a. Bukti berupa kwitansi yang diajukan oleh Pembanding I dahulu Tergugat I tidak dapat menjadi bukti yang menentukan bahwa telah terjadi jual beli diantara Jhon Patty dengan Petrus Sayogo, sebab nilai dalam kwitansi tersebut berbeda-beda dan setelah dijumlahkan telah melebihi daripada harga jual dalam Akta Jual Beli (AJB) No.05/III/CS/1983 Tanggal 14 Februari 1983;

Yang juga bertolak belakang dengan dalil dari Tergugat I sekarang Pembanding I yang menyatakan kwitansi-kwitansi tersebut merupakan pembayaran uang panjar sedangkan jumlahnya saja melebihi daripada harga rumah yang ditetapkan dalam AJB, kejanggalan pun semakin jelas ketika Tergugat I/Pembanding I mengakui bahwa Sertipikat Objek Sengketa adalah sebagai jaminan jika demikian maka ada hubungan hukum antara

*Halaman 39 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



Petrus Sayogo dan Jhon Patty berupa utang-piutang dan bukan jual beli sebagaimana diatur dalam hukum jaminan;

- b. Dari fakta tersebut dihubungkan dengan pengakuan Drs. Muhammad Amin Maligana Camat yang mengeluarkan AJB No.05/II/CS/1983 Tanggal 14 Februari 1983 yang dalam Surat Pernyataannya (Bukti bertanda P-18) menerangkan :

- Pada bulan Mei tahun 2016 ia didatangi oleh Hery Sayogo untuk memintanya melegalisir dokumen yakni fotocopy Akta Jual Beli No.05/II/CS/1983 tertanggal 14 Februari 1983 antara Jhon Patty dan Petrus Sayogo yang dibuat seolah-olah dilegalisir tanggal 1 Februari 1983 padahal yang benar dokumen tersebut baru ia legalisir pada bulan Mei tahun 2016
- Bahwa ia secara sungguh-sungguh mengakui bahwa dokumen berupa Akta Jual Beli tersebut pada angka 1(satu) maupun Akta aslinya antara Jhon Patty dan Petrus Sayogo tidak pernah dibuat olehnya pada bulan Februari tahun 1983 dalam jabatan sebagai PPAT dan/atau tidak pernah diterbitkan olehnya selama menjabat PPAT;

- c. Bawa tidak sampai disitu saja, **fakta yang terungkap selanjutnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 423 tanggal Penerbitan 19 Oktober 1998 atas nama Hery Sayogo (Tergugat I/Pembanding I) yang kemudian beralih menjadi Elly Oktavia (Tergugat II/Pembanding II) merupakan SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG dari semula Sertipikat Hak Milik No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980, ATAS NAMA JHON PATTY, dan bukan karena adanya “pemberian hak” atas tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding I dalam memorinya angka 9 pada halaman 9 yang menyatakan bahwa sumber perolehan hak atas objek sengketa karena “pemberian hak” adalah tidak benar;**
- d. Bawa jika yang menjadi maksud dari Pembanding I sebagai “pemberian hak” adalah berdasarkan **Akta Hibah PPAT Tanggal 08 Maret 1997 dari Petrus Sayogo kepada Hery Sayogo (Pembanding I) maka hal tersebut adalah tidak sah karena Akta Hibah tersebut mengandung cacat hukum;**

Bawa Akta Hibah yang digunakan Pembanding I sebagai dasar menguasai Objek Sengketa ternyata mengandung cacat hukum, akibat **ketidak-jelasan dan ketidak-benaran isinya yaitu :**

- ❖ Tidak ada penyebutan siapa sebenarnya pemegang hak milik Sertipikat yang dihibahkan tersebut, dan tidak jelas apakah itu benar Sertipikat atas
- Halaman 40 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



Objek Sengketa sebab, dalam halaman 2 mengenai hibah hak milik nomor 423 diuraikan dalam **gambar situasi Tanggal 6 Oktober 1995 No.1040/1995 luas 200 M2 berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Ambon Tanggal 6 Oktober 1995, tanpa menyebutkan nama pemegang hak atas tanah tersebut, dimana Tanggalnya berbeda dengan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 423 atas nama Jhon Patty yaitu pada Tanggal 31 Oktober 1980 maupun yang tertera pada Sertipikat Penggantinya atas nama Herny Sayogo (Pebanding I) yaitu Tanggal 24 Maret 1997;**

- ❖ Selajutnya **ketidakbenaran dari isi Akta Hibah PPAT Tanggal 08 Maret 1997** dari Petrus Sayogo kepada Herny Sayogo (Pebanding I) tersebut juga dibuktikan lewat **bukti P-9 yaitu bukti Surat Pengumuman Nomor 630/126/1994 tentang Sertifikat Nomor 423 atas nama Jhon Patty yang Hilang Tanggal 2 Mei 1994** yang dihubungkan dengan tanggal penerbitan Sertipikat Pengganti atas nama Herny Sayogo (Pebanding I) yaitu pada Tanggal 19 Oktober 1998 ternyata menunjukkan bahwa tentang akta Hibah tersebut terdapat keterangan yang tidak benar dimana dalam halaman 2 mengenai hibah hak milik No.423 diuraikan **berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kator Pertanahan Kotamadya Ambon Tanggal 6 Oktober 1995**, sedangkan baik dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 423 atas nama Jhon Patty yaitu pada Tanggal 31 Oktober 1980 maupun pada Sertipikat Penggantinya atas nama Herny Sayogo (Pebanding I) yaitu Tanggal 24 Maret 1997 dengan demikian **Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kator Pertanahan Kotamadya Ambon Tanggal 6 Oktober 1995 milik siapa yang telah dihibahkan oleh Petrus Sayogo kepada Herny Sayogo (Pebanding I) adalah tidak jelas milik siapa dan bukan merupakan Sertipikat hak atas tanah Objek Sengketa;**
- ❖ Terhadap fakta tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah diperiksa dan dipertimbangkan dengan baik dan jelas sebagaimana dapat dilihat dalam putusan Juex Facti Tingkat Pertama pada halaman 38 sampai dengan 39;
- e. Bahwa disamping itu, fakta lain yang terungkap dalam persidangan adalah tidak adanya **pencatatan dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty (bukti Tergugat III diberi tanda T.III-1) maupun dalam Sertipikat Pengganti No.423/Ahusen atas nama Herny Sayogo (Pebanding I) yang menunjukkan adanya pemberian hak dari Jhon Patty kepada Petrus**

*Halaman 41 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



Sayogo melalui jual beli, dengan tidak adanya pencatatan peralihan hak dari Jhon Patty kepada Petrus Sayogo dalam warkah atau Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No.423/Ahusen a quo dengan demikian "penghibaan" yang diakui atas tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Petrus Sayogo kepada Hery Sayogo (Tergugat I/Pembanding I) adalah perbuatan yang melawan hukum, **sebab Sertipikat yang dihibahkan tidak jelas dan tanah dan bangunan Objek Sengketa bukan milik dari Petrus Sayogo;**

- f. Maka dari fakta-fakta tersebut ketika dihubungkan satu dengan yang lainnya diperoleh kesimpulan hukum yakni adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sekarang Pembanding I hingga fakta bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Jhon Patty dengan Petrus Sayogo (ayah dari Tergugat I/Pembanding I) sehingga penghibaan dari Petrus Sayogo kepada Pembanding I/Tergugat I merupakan suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
- g. Bahwa tidak adanya pencatatan telah terjadi jual beli dalam buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor No.423/Ahusen a quo atas nama Tergugat I/Pembanding I dan fakta bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor No.423 atas nama Pembanding I berasal dari pergantian blanko karena hilang dan bukan karena peralihan hak milik telah membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam hal peralihan hak atas Objek Sengketa dari Jhon Patty kepada Tergugat I sekarang Pembanding I;
- h. Bahwa sikap Pembanding I yang terus bersembunyi dibalik **Akta Jual Beli (AJB) No : 05/III/es/1983 Tanggal 14 Februari 1983** padahal ia sendiri mengetahui bawa Sertipikat Hak Milik yang diperoleh atas namanya (Hery Sayogo/Pembanding I) berasal dari pergantian blanko karena hilang dari semula Sertifikat atas nama Jhon Patty namun karena hilang lalu diterbitkan Sertipikat Pengganti atas nama Pembanding I dan tidak ada pencatatan dalam buku tanah tentang data yuridis adanya peralihan hak melalui Jual-Beli dari Jhon Patty kepada Petrus Sayogo ataupun kepada Pembanding I; oleh karenanya dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 423 a quo menerangkan asal hak adalah pergantian blanko;

Perbuatan mana melanggar ketentuan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi :

Halaman 42 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



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

#### **Ad.1.Tentang dalil Pembanding I mengenai Perkawinan Campuran dan Kewarganegaraan Ibu Terbanding Tan Say Ly alias Selly Patty**

Bahwa dalam memori banding Pembanding pada halaman 5 angka 3, 4 dan 5, medalilkan tentang perkawinan campuran yang menurut Pembanding I tidak diakui oleh undang-undang Perkawinan di Indonesia **adalah dalil yang keliru dan tidak benar sebab dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) khususnya Pasal 56 sampai dengan Pasal 59 mengatur tentang Perkawinan campuran;**

Bahwa tidak melanggar UU Perkawinan, yaitu perkawinan campuran seperti diatur dalam Pasal 56 ayat (1) yang berbunyi "*Perkawinan di Indonesia antara dua orang Warga Negara Indonesia (WNI) atau seorang warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA) adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum yang berlaku di Negara dimana perkawinan itu dilangsungkan dan bagi warga Negara Indonesia tidak melanggar ketentuan undang-undang ini*"

Bahwa perkawinan campuran diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu terdapat pada Pasal 57, Pasal 58 dan Pasal 59 yang menerangkan :

**Pasal 57** "*Yang dimaksud dengan perkawinan campuran dalam Undang-Undang*



ini ialah perkawinan antara dua orang yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia”;

**Pasal 58** “Bagi orang-orang yang berlainan kewarganegaraan yang melakukan perkawinan campuran, dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami/isterinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraannya, menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam undang-undang kewarganegaraan Republik Indonesia yang berlaku.

**Pasal 59** “Bagi orang-orang yang berlainan kewarganegaraan yang melakukan perkawinan campuran, dapat memperoleh kewarganegaraan dari suami/isterinya dan dapat pula kehilangan kewarganegaraannya, menurut cara-cara yang telah ditentukan dalam undang-undang kewarganegaraan Republik Indonesia yang berlaku.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No.62 Tahun 1958 tentang kewarganegaraan Indonesia, yang berbunyi :

**“(1) Seorang perempuan asing yang kawin dengan seorang warga-negara Republik Indonesia, memperoleh kewarga-negaraan Republik Indonesia, apabila dan pada waktu ia dalam 1 tahun setelah perkawinannya berlangsung menyatakan keterangan untuk itu, kecuali jika ia apabila memperoleh kewarga-negaraan Republik Indonesia masih mempunyai kewarga-negaraan lain, dalam hal mana keterangan itu tidak boleh dinyatakan”**

**“(2) Dengan kekecualian tersebut dalam ayat 1 perempuan asing yang kawin dengan seorang warga-negara Republik Indonesia juga memperoleh kewarga-negaraan Republik Indonesia satu tahun sesudah perkawinannya berlangsung, apabila dalam satu tahun itu suaminya tidak menyatakan keterangan untuk melepaskan kewarganegaraan Republik Indonesia. Keterangan itu hanya boleh dinyatakan dan hanya mengakibatkan hilangnya kewarga-negaraan Republik Indonesia, apabila dengan kehilangan itu suami tersebut tidak menjadi tanpa kewarganegaraan.”**

**Bahwa Patty Jhon Leonard alias Jhon Patty dan Tan Say LY alias Selly Patty telah melangsungkan perkawinan sejak Tanggal 20 April 1968 jauh sebelum lahirnya undang-undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 dan kemudian pada Tanggal 30 Djuhi 1968 Tan Say LY alias Selly Patty memperoleh kewarganegaraan republik Indonesia setelah ia menyatakan**  
Halaman 44 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



kewarganegaraannya dihadapan hakim Pengadilan Negeri Ambon pada Tanggal 30 Djuli 1968 (**yang dalam kontra memori ini terlampir sebagai bukti tambahan bertanda P/T.37**) maka sejak Tanggal 30 Juli 1968 Tan Say LY menjadi Selly Tan atau Selly Patty (Patty adalah marga dari suaminya, Jhon Patty) warga negara Indonesia. Bahwa oleh karena perkawinan antara Selly Patty dan Jhon Patty dilakukan sebelum lahirnya UU Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 maka berdasarkan ketentuan **Pasal 64 ditegaskan :**

***“Untuk perkawinan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perkawinan yang terjadi sebelum Undang-undang ini berlaku yang dijalankan menurut peraturan-peraturan lama, adalah sah”.***

Dengan demikian maka dalil Pembanding dalam memori bandingnya tentang Selly Patty adalah warga Negara asing serta perkawinan campuran adalah tidak sah dan tidak diakui dalam hukum Indonesia atau tidak tunduk pada hukum Indonesia, adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan hanya mencari-cari alasan untuk mendapatkan pembenaran atas perbuatan melawan hukum yang terbukti dilakukan oleh Tergugat I/Pembanding I;

Terkait fakta tersebut, Pembanding I dahulu Tergugat I tidak membantah atau mempersoalkannya saat pemeriksaan di tingkat pertama, dan baru pada tingkat banding Pembanding/Tergugat I mempersoalkan hal tersebut padahal terkait kewarganegaraan Penggugat sekarang Terbanding, Pembanding telah mengetahuinya sejak (alm) Selly Patty masih hidup dan mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon dimana upaya hukum tersebut hanya dapat dilakukan oleh seorang Warga Negara Indonesia; (**Vide Bukti P-34**);

Bahwa terkait dengan nama ibu Terbanding yaitu Tan Say Ly adalah nama sejak ia lahir (nama bujang) dan setelah menjadi warga Negara Indonesia namanya berubah menjadi Selly Tan sebagaimana bukti Surat Pernyataan Kewarganegaraan Indonesia yang ia peroleh Tanggal 30 Djuli 1968 (**yang dalam kontra memori ini terlampir sebagai bukti tambahan bertanda P/T.37**). Sedangkan Nama belakang Patty digunakan oleh Selly Tan yang diperoleh dari suaminya yaitu Jhon Patty sebagaimana dapat dilihat dari Kartu Keluarga Jhon Patty (**Bukti P-35**), Kartu Identitas Selly Patty (**Bukti P-36**) dan melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon (**bukti P-34**);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena (alm) Selly Patty (ibu Penggugat/Terbading) terbukti sebagai Warga Negara Indonesia, selanjutnya, menanggapi dalil Pembanding tentang kedudukan Selly Patty berkaitan dengan hak atas tanah objek sengketa yang merupakan harta yang diperoleh dalam hubungannya dengan perkawinan, maka tunduk pada ketentuan hukum yakni menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dengan adanya perkawinan maka sejak pada hari terjadinya perkawinan dengan sendirinya menurut hukum terjadi percampuran harta kekayaan

**Sedangkan harta perkawinan menurut Undang-Undang Perkawinan adalah harta yang timbul selama perkawinan.** Mengenai hubungan hukum antara suami isteri terhadap harta, dalam UU Perkawinan diatur dalam pasal 35, 36, dan 37. Mengenai harta benda perkawinan dalam pasal 35 dibedakan menjadi : Harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan

Harta bawaan masing-masing suami isteri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Oleh karena harta bersama merupakan harta yang dimiliki bersama-sama oleh suami dan istri, maka untuk melakukan tindakan terhadap harta tersebut memerlukan persetujuan dari kedua belah pihak. **Hal ini seperti yang diatur dalam pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, disebutkan bahwa mengenai harta bersama, suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak : 1. Suami dapat bertindak atas harta bersama setelah ada persetujuan isteri. 2. Isteri dapat bertindak atas harta bersama setelah mendapat persetujuan dari suami.**

**Bahwa dari pasal tersebut maka suami maupun isteri tidak dapat secara sendiri-sendiri melakukan tindakan terhadap harta bersamanya seperti menjual atau menjaminkan harta tersebut, karena keduanya memiliki hak dan kewajiban yang sama nilainya terhadap harta tersebut.**

Dengan demikian telah tepat dan benar pertimbangan Judex Facti Tingkat Pertama dalam putusannya yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No : 05/III/es/1983 yang dikeluarkan oleh Drs. Muhammad Amin Maligana PPAT dikecamatan Sirimau kota Ambon pada Tanggal 14 Perbuari 1983 adalah tidak sah dan batal demi hukum **sebab tidak terdapat persetujuan dari istri Jhon Patty yang sah yang saat itu masih hidup yaitu Selly Patty, oleh karena Objek Sengketa merupakan harta bersama yang diperoleh dalam**

Halaman 46 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



**perkawinan** maka dengan tidak ikut bertandatangan atau memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli tersebut mengakibatkan Akta Jual Beli tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum adalah pertimbangan yang tepat dan berdasar hukum;

## **Ad. 2. Tentang Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama**

1. **Bahwa** terkait dalil Pembanding I halaman 5 angka 4 tentang **Yurisprudensi Nomor : 701 K/PDT/1997 Tanggal 24 Maret 1999** yang menjadi salah satu pedoman dan/atau dasar pengambilan keputusan Judex Facti, yang menurut Pembanding I tidak bisa digunakan oleh karena AJB No : 05/II/es/1983 terbit Tanggal 14 Februari 1983;

Bahwa terkait hal tersebut adalah pernyataan yang keliru, dikatakan demikian, sebab **Yurisprudensi** bukan undang-undang yang tidak dapat berlaku surut, **yurisprudensi** merupakan putusan hakim terdahulu yang dapat diikuti oleh hakim lainnya pada perkara lainnya yang memuat persoalan yang sama. **Yurisprudensi** disini sebagai pedoman atau arahan untuk memutus suatu perkara;

Bahwa dalam perkara ini Judex Facti pada Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara a quo tidak melakukan kekeliruan dan/atau kekhilafan berat sebagaimana didalilkan oleh Pembanding I **sebab perkara ini baru diperiksa pada tahun 2021** dimana telah ada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 701 K/PDT/1997 Tanggal 24 Maret 1999** tersebut yang dapat mejadi pedoman atau arahan bagi Majelis Hakim dalam hal **memeriksa, memutus dan meyelesaikan persoalan-persoalan yang sejenis atau yang memuat substansi persoalan yang sama;**

Bawa dari **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 701 K/PDT/1997 Tanggal 24 Maret 1999** yang menjadi salah satu pedoman dan/atau dasar pengambilan keputusan Judex Facti Tingkat Pertama adalah telah tepat dan benar **karena tidak terdapat pertentangan antara hukum yang ada dengan yurisprudensi tersebut. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 35 dan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan yang berbunyi "Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama"** dan Pasal 3 berbunyi **"Mengenai Harta bersama, suami Istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak**



2. Bahwa selanjutnya Pembanding I dalam mendalilkan memori bandingnya pada halaman 6 angka 6 adalah tidak tepat dan sangat keliru

Maksud daripada pertimbangan Hakim pada halaman 34 tidak dapat dimaknai seperti yang didalilkan oleh Pembanding dalam Memori bandingnya halaman 6, disini terlihat upaya Pembanding I untuk membelokan maksud dan tujuan daripada pertimbangan tersebut, dan mencoba untuk mengarahkan pola pikir orang yang membacanya seolah-olah seperti yang didalilkan oleh Pembanding I, padahal pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara a quo pada halama 34 tersebut tidaklah berdiri sendiri, dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan pertimbangan lainnya;

Bahwa pada halaman 34 Putusan Judex Facti Tingkat Pertama sangat jelas dan terang merupakan uraian pertimbangan Judex Facti tentang adanya perbedaan dalil dari masing-masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat, hal mana adalah tepat dan benar, perbedaan dalil tersebut merupakan kewenangan Judex Facti untuk memeriksa dan kemudian memberikan kesimpulan hukumnya yang didasari pada fakta-fakta hukum dalam persidangan;

Bahwa disini terlihat upaya Pembanding I untuk membelokan maksud dan tujuan daripada pertimbangan Judex Facti tersebut, dan mencoba untuk mengarahkan pemikiran yang membacanya seolah-olah seperti yang didalilkan oleh Pembanding, padahal pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara a quo pada halama 34 tersebut tidaklah berdiri sendiri, dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan pertimbangan lainnya;

Bahwa pada halaman 34 Putusan Judex Facti Tingkat Pertama sangat jelas dan terang merupakan uraian pertimbangan Judex Facti tentang adanya perbedaan dalil dari masing-masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat, hal mana adalah tepat dan benar, perbedaan dalil tersebut merupakan kewenangan Judex Facti untuk memeriksa dan kemudian memberikan kesimpulan hukumnya yang didasari pada fakta-fakta hukum dalam persidangan;

Dimana dalam pemeriksaan pada tingkat pertama Tergugat I dalam **Jawaban mendalilkan adanya jual beli namun juga mendalilkan bahwa Sertipikat tanah sengketa sebagai jaminan** maka atas dalil tersebut dalam replik Penggugat menarik kesimpulan bahwasannya **keberadaan suatu jaminan berkaitan erat dengan adanya hubungan hukum utang-piutang,**

*Halaman 48 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



apabila hubungan hukum diantara para pihak adalah utang-piutang maka Tanah Objek Sengketa disini sebagai jaminan pembayaran utang dikemudian hari kepada kreditur hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum jaminan. Dan dalam memori banding Pembanding I juga secara jelas dapat terlihat dalam dalilnya pada halaman 9 angka 10 yang menyatakan bahwa “.....*keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut hanya memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik tetapi sama sekali tidak menjelaskan adanya itikad baik untuk mengembalikan uang yang telah diterima oleh Jhon Patty (Ayah Penggugat) dari Petrus Sayogo (Ayah Tergugat I)*” bawa dari dalil tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta sebagaimana telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Judex Facti pada Tingkat Pertama maka diperoleh suatu kesimpulan bahwa **yang dimaksud oleh Pembanding I/Tergugat I adala utang-piutang dan bukan jual beli;**

Mendasari perbedaan dalil tersebut maka menjadi kewajiban Judex Facti Tingkat Pertama untuk memeriksa dan selanjutnya memberikan pertimbangan hukumnya, guna memutus dan menyelesaikan perkara a quo. Dan untuk itu dapat dilihat dalam pertimbangan Judex Facti pada halaman 33 alinea pertama sampai dengan halaman 35, yang selengkapnya sebagaimana dalam putusan a quo;

3. Bahwa terkait dengan dalil Pembanding I tentang bukti Penggugat/Terbanding bertanda P-6 berupa fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty, adalah tidak dapat dimaknai seperti pada dalil pembanding I, dikatakan demikian, sebab

Yang di maksudkan dengan bukti fotocopy oleh Pembanding adalah bukti P-6 yang merupakan Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 Atas nama Jhon Patty yang dikuasai oleh ayah Tergugat I dan kemudian hilang kemudian dan tiba-tiba tanpa sepengetahuan (alm) Selly Patty (Ibu Terbanding/Penggugat) dan juga Terbanding dan saudara-saudaranya diterbitkan Sertipikat Pengganti atas nama Tergugat I sekarang Pembanding I

Bahwa sebagaimana telah terbukti dalam persidangan pada tingkat pertama yaitu adanya penerbitan SHM pengganti karena hilang Nomor 423 atas nama Pembanding I. Disamping itu **bukti P-6 sekalipun aslinya tidak ada lagi pada Penggugat/Pembanding namun keabsahan dari Sertipikat a quo dapat dibuktikan lewat alat bukti lainnya, juga pengakuan Tergugat III yang**

Halaman 49 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



adalah Kantor Pertanahan Kota Ambon dan adanya bukti Tergugat III berupa buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 Atas nama Jhon Patty yang berkesesuaian dengan Sertipikat bukti P-6 yang dalam persidangan juga diakui kebenarannya oleh Para Pihak serta telah dikuatkan oleh saksi-saksi yang dihadirkan;

Bahwa juga terdapat bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 42/2016 Tanggal 2 Maret 2016 yang menerangkan tentang kebenaran Sertipikat Objek Sengketa No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty (Bukti P-6) tersebut dan tidak ada dari para pihak yang membantah maupun menyatakan keberatannya;

Dengan demikian bukti P-6 sekalipun berupa fotocopy dari fotocopy namun bernilai sebagai alat bukti yang sah sebab didukung oleh alat bukti lainnya serta dalam persidangan diakui atau setidaknya tidak dibantah oleh para Tergugat; maka terhadap hal-hal yang tidak dibantah merupakan pengakuan secara diam-diam dan pengakuan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum;

4. Bahwa fakta tentang objek sengketa adalah harta bersama bukan hanya dalil semata namun berdasarkan pada bukti-bukti yaitu :

- **Bukti P-19** yang adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 42/2016 Tanggal 2 Maret 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon (Tergugat III) Dimana didalamnya tercatat secara jelas dan terang perolehan tanah objek sengketa yaitu berasal dari Pemberian Hak oleh Gubernur K.D.H Maluku sesuai Surat Keputusan Tanggal 25 Oktober 1980 Nomor : 433/HM/KMA/80;

Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) merupakan **Surat Keterangan yang menerangkan hak atas tanah** berdasarkan Ketentuan Pasal 187 ayat (2) PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 Tentang KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH yang menegaskan : Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.



Bahwa Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ayat (6 dan 7), tentang Pendaftaran Tanah, menerangkan yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah :

- Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya

Bahwa Bukti P-19 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) mengenai hal ini diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 pada pasal 21 yang kemudian dengan dikeluarkannya PP 24 Tahun 1997 mengenai kewajiban untuk meminta surat keterangan yang dimaksud selanjutnya diatur dalam pasal 41 ayat (2) dan ayat (3). SKPT mengenai tanah dapat diterbitkan atas tanah-tanah yang sudah terdaftar juga atas tanah yang dokumen-dokumen kepemilikannya tidak dikuasai.

Bawa oleh karena asli Bukti P-6 yaitu SHM No.423/Ahusen Tanggal 31 Oktober 1980 atas nama Jhon Patty telah dinyatakan hilang akibat perbuatan Pembanding I/Tergugat I yang artinya SHM tidak dikuasai oleh Terbanding maka pembuktian kebenarannya mengenai tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PP 24 Tahun 1997 melalui Informasi tertulis, diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian dalil Pembanding I tentang bukti P- 6 hanya bukti fotocopy dan tidak ada bukti Pemberian Hak oleh Gubernur K.D.H Maluku sesuai Surat Keputusan Tanggal 25 Oktober 1980 Nomor : 433/HM/KMA/80 sehingga mendalilkan Judex Facti telah melakukan kekhilafan dalam pertimbangannya adalah dalil yang tidak benar serta tidak berdasar;

**B. Tanggapan atas isi memori Banding Pembanding II**

1. Bahwa Pembanding II dahulu Tergugat II dalam memori bandingnya mendalilkan bawa Judex Facti telah mengabaikan bukti-bukti Tergugat I dan Tergugat II baik bukti surat maupun bukti saksi. Dalil mana tidak benar dan tidak berdasar, oleh karena Judex Facti pada tingkat pertama mempunyai hak untuk melakukan pemeriksaan atas fakta-fakta dalam persidangan dan hak untuk menentukan bukti-bukti apa

Halaman 51 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



saja yang diajukan yakni bukti yang relevan dan erat kaitannya dengan perkara yang sementara di periksa tersebut.

2. Bawa terkait dengan bukti-bukti Tergugat II sekarang Pembanding II yaitu Bukti T.II.1 sampai dengan T.II.12 berupa diantaranya adalah bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama orang lain dan bukan atas nama Tergugat II/Pembanding II, bukan atas nama Terbanding II juga bukan atas nama Tergugat I/Pembanding I, sehingga bagaimana Para Tergugat Para Pembanding tersebut *mengklaim* memiliki hak milik atas Objek Sengketa tidak melakukan pembayaran pajak objek sengketa;
3. Bahwa **Tergugat II sebagai pembeli adalah termasuk pembeli yang ceroboh karenanya tidak dapat dilindungi sebab saat melakukan pembelian ia tidak memeriksa kejelasan Objek Sengketa serta legalitas Objek Sengketa menyangkut siapa pemilik Objek dan**
4. apakah benar pemilik yang menguasai objek. Sebagaimana fakta-fakta tersebut diatas, ternyata Herny Sayogo (Pembanding I) tidak menguasai Objek Sengketa ketika ia menjualnya ditahun 2006 kepada Pembanding II, berdasarkan bukti T.I-4 Objek Sengketa dikuasai oleh Chaidir atau Alfri Al haidir pada tanggal 4 Oktober 1984 hingga 2014 yang didalilkan mengontrak Objek Sengketa dari ayah Pembanding I, dan juga ternyata Tergugat I/Pembanding I tidak tercatat sebagai wajib pajak atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, dibuktikan dengan tidak adanya bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Herny Sayogo jika ia benar sebagai pemilik Objek Sengketa, ternyata yang membayar pajak atas tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah JHON PATTY dan hingga ia meninggal dunia ahli waris Jhon Patty masih tetap membayar pajak bumi dan bangunan Objek Sengketa hingga saat ini, oleh karena Jhon Patty adalah pemilik yang sah  
Sedangkan Chaidir atau Alfri Al haidi diterangkan sebagai Penyewa oleh Pembanding I dengan demikian ia bukan pemilik tanah dan bangunan yang sah, dan untuk itu bagaimana bisa diterbitkan bukti Pembayaran Pajak dan Bangunan (PBB) atas namanya penyewa kareanya bukti-bukti tersebut adalah tidak benar dan merupakan perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum;
5. Bahwa selain hal tersebut dalam persidangan terdapat fakta yang terungkap bahwasannya Pembanding II adalah saudara ipar dari Pembanding I yang artinya saudara kandung dari suami Pembanding I. sehingga dugaan bahwa adanya rekayasa atau perbuatan sengaja

Halaman 52 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



mengalihkan hak dari Pembanding I ke Pembanding II yang juga merupakan perbuatan melawan hukum, fakta mana diperoleh dari keterangan saksi-saksi dibawah sumpah yang menerangkan bahwa Pembandig II tidak pernah menguasai Objek Senketa, dan justru dikuasai dan dikelola oleh Pembanding I bersama suaminya dan fakta tersebut oleh Judex Facti telah diperiksa dan kemudian memberikan pertimbangannya sebagaimana dalam putusannya;

6. Bahwa Akte Jual Beli No.75/2006 Tanggal 9 Mei 2006 yang dikeluarkan oleh PPAT Rostiaty Nahumarury, SH (Turut Tergugat) Tanggal 9 Mei 2006 meskipun *diklaim* telah diterbitkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku namun ternyata bersumber atau diawali dari suatu perbuatan yang melawan hukum, sehingga atasnya patut dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum, oleh karena Tergugat I/Pembanding I sebagai penjual bukanlah pemilik yang sah dari objek yang dijualnya tersebut (Objek Sengketa) maka berdasarkan hukum Akta Jual Beli tersebut harus dibatalkan
7. Dengan demikian, dalil Tergugat II/Pembanding II dalam Memori Bandingnya yang menyatakan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka hal itu adalah sangat bertentangan dengan hukum oleh karena dalam hukum dinyatakan bahwa "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan secara ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu" (Vide : Yurisprudensi :1816/K/PDT/1989);

## II.PENUTUP

1. Bawa berdasarkan pada uraian fakta-fakta tersebut diatas, maka putusan Majelis hakim Tingkat Pertama telah tepat dan sesuai dengan rasa keadilan dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap serta berdasarkan hukum sebagaimana termuat dalam putusannya serta terurai diatas, Bahwa pertimbangan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I sekarang Pembanding I untuk membuktikan dalil-dalil bantahan atas dalil Surat Gugatan Penggugat/Terbanding ternyata tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding sehingga Tergugat I/Pembanding I tidak dapat mematahkan kebenaran Surat Gugatan

Halaman 53 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PTAMB



- Terbanding/Penggugat, dan karenanya Surat Gugatan Penggugat/Terbanding telah tepat dan benar untuk dikabulkan;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Pembanding I selebihnya seperti pada halaman 8 mulai angka 8 sampai dengan 11 ternyata any pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya dalam meori bandingnya yang oleh Terbanding telah dibantah dengan memberikan bantahannya untuk itu dianggap terulang dan digunakan untuk membantah dalil Pembanding I angka 8 sampai dengan 11, dan dalil Pembanding I lainnya tidak perlu lagi ditanggapi karena tidak benar dan untuk itu Terbanding menyatakan menolak dengan tegas;
  3. Bahwa oleh karena Pembanding I dan Pembanding II dahulu Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan fakta-fakta tidak dapat menyangkal dan mematahkan dalil Gugatan Penggugat/Terbanding serta terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka segala bentuk perbuatan Pembanding I selanjutnya yang dilakukan atas objek sengketa termasuk hibah hingga perbuatan Pembanding I memindatangkalan dan/atau mengalihkan Objek Sengketa kepada pihak lain (Pembading II) patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar hak subyektif orang lain dan melanggar hukum. Dengan demikian keputusan Judex Facti Tingkat Pertama yang mengabulkan Gugatan Penggugat sekarang Terbanding adalah telah tepat dan benar berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan serta berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang,bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Oktober 2021 Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb ,dan pula telah membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat II, dan surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat berpendapat sebagai berikut :

Menimbang,bahwa alasan-alasan dan pertimbangan -pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama tidak cukup pertimbangan terhadap surat bukti bertanda P - 6, TI.- 3 dan surat bukti bertanda P -18 ;

Menimbang,bahwa bukti P - 6, adalah copy Sertipikat Hak Milik Nomor 423 yang tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan oleh karena itu tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan ;

*Halaman 54 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti Tergugat I bertanda T.I - 3, yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan berupa Akta Jual - Beli No.05/II/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983, adalah merupakan jual-beli tanah hak milik No.423 antara John Patty sebagai pihak Penjual dengan Petrus Sayogo sebagai pihak Pembeli, jual-beli mana dilakukan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah Camat Sirimau, yang ditanda-tangani Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Sirimau dan saksi - saksi, bahwa jual- beli benda tidak bergerak yang dalam hal ini sebidang tanah yang dilakukan dengan akta autentik adalah sah menurut hukum (vide Pasal 19 jo.Pasal 23 butir 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 1338 KUH Perdata jo Pasal 1457 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa bukti Penggugat bertanda P - 18, Surat Pernyataan dari Drs.Muhamad Amin.Maligama yang menyatakan pada point 2 bahwa dokumen Akte jual - beli tanah antara John Patty dan Petrus Sayogo tidak pernah dibuat oleh saya pada bulan Februari tahun 1983 dalam jabatan sebagai PPAT dan/atau tidak pernah diterbitkan oleh saya selama menjabat sebagai PPAT;

Menimbang, bahwa bukti P - 18 adalah pernyataan sepihak dari Drs.Muhamad Amin Maligama tidak dalam kapasitas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Sirimau yang menanda tangani Akta Jual-Beli No.05/II/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983; bahwa fakta persidangan tidak ada bukti lain yang mendukung tentang adanya tindak pidana pemalsuan ataupun bukti-bukti adanya penyesatan, pemaksaan, penipuan dalam jual - beli tanah antara John Patty dengan Petrus Sayogo sehingga setelah meninggalnya Jhon Patty tidaklah mewariskan hubungan hukum dan kepentingan menggugat, dikarenakan hubungan hukum dan kepentingan itu telah hilang saat dilakukan jual beli;

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 34 putusan aquo yang mempertimbangkan bukti P - 18 untuk menyatakan Akta Jual - Beli No.05/II/CS/198 tidak sah menurut hukum adalah suatu kekeliruan dan tidak cukup pertimbangan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah mendasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tl.-3 Akta Jual - Beli No.5/II/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983 tindakan jual-beli antara John Patty dengan Petrus Sayogo, bukti Tl.- 5 Akta Hibah No.73/29/Sirimau/HB/III/1997

*Halaman 55 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/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

tanggal 8 Maret 1997 tindakan hibah antara Petrus Sayogo dengan Herny Sayogo, dan bukti TII.-1 Akta Jual - Beli No.75/2006 tanggal 09 Mei 2006 tindakan jual-beli antara Herny Sayogo yang diwakili oleh Tuan Tedy Sugiarto dengan Elly Oktavia ,adalah sah yang diperbuat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu dengan suatu akta autentik ;

Menimbang,bahwa dari bukti Penggugat bertanda P - 15,P -16 dan P -17 dapat diketahui bahwa Penggugat telah melapor secara pidana terhadap

Herni Sayogo ( Tergugat I ) ke Kepolisian Daerah Maluku dengan laporan perkara tindak pidana pemalsuan surat dan atau menggunakan surat yang diduga palsu sebagaimana Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP ;

Menimbang,bahwa dari hasil proses penyidikan terhadap Herni Sayogo ( Tergugat I ) yang diperiksa dengan laporan pemalsuan surat dan atau menggunakan surat yang diduga palsu yang dilakukan Penyidik Kepolisian Polda Maluku berkesimpulan tidak cukup bukti ,sesuai Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan dari Kepolisian Daerah Maluku yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Maluku,yang surat tembusannya dikirim kepada Pelapor dan Terlapor ( Vide bukti TI. 10 yang telah disesuaikan dengan aslinya ) ;

Menimbang,bahwa oleh karena itu pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang berkesimpulan Akta Jual - Beli No.05/II/CS/1983 tanggal 14 Pebruari 1983 ( bukti TI. -3, bukti P -12 ) tidak sah dan/atau dibatalkan tidak cukup pertimbangan hukum oleh karena itu haruslah dikesampingkan ;

Menimbang,bahwa apakah tindakan Tergugat I yang melakukan jual-beli tanah sebagaimana objek tanah yang tercantum pada Sertipikat Hak Milik No.423 dengan Tergugat II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rostiaty Nahumury,SH.(Turut Tergugat) pada tanggal 09 Mei 2006 yang kemudian berdasarkan Akta Jual-Beli tersebut oleh Tergugat III ( Kepala Kantor Pertanahan Ambon ) dibalik namakan kepada Ny.Elly Oktavia pada tanggal 20 Pebruari 2008 dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ?

Menimbang,bahwa berdasarkan bukti TI.-3 dan P - 12, bukti TII.-2 ,P-11 dan TIII.-1, bukti TII.- 1, TT. - 1 dan TI.-7 diperoleh fakta hukum bahwa perbuatan Jual - Beli objek tanah sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No.423 yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu adalah sah, menurut hukum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, maka Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi oleh hukum begitu

Halaman 56 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/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

pula perbuatan Tergugat III yang membalik namakan keatas nama pihak pembeli Ny.Elly Oktavia (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No.75/2006,tanggal 09 Mei 2006 telah sesuai dengan hukum ( Vide Pasal 19 jo.Pasal 23 butir 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah );

Menimbang,bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka,tidak diperoleh fakta hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I,Tergugat II,Tergugat III atas diri Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang,bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas,maka putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Oktober 2021 Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang,bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat dipihak yang kalah,maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Memperhatikan, 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,Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb.Nomor 1947/227, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, dan Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Oktober 2021 Nomor 181/Pdt.G/2021/PN Amb yang dimohonkan banding tersebut ;

Dengan mengadili sendiri :

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan,yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Senin tanggal 24 Januari 2022 oleh kami MARINGAN SITOMPUL,S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, ASWARDI

Halaman 57 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IDRIS,S.H.,M.H. dan TARIGAN MUDA LIMBONG,S.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 23 Desember 2021 Nomor 102/PDT/2021/PT AMB untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dihadiri oleh PRIMA STELLA KAYADOE,S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tersebut,tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasa hukumnya.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

ttd

ttd

ASWARDI IDRIS,S.H.,M.H.

MARINGAN SITOMPUL,S.H.,M.H.

ttd

TARIGAN MUDA LIMBONG,S.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

PRIMA STELLA KAYADOE,S.H.

Perincian Biaya

|                 |  |
|-----------------|--|
| - Biaya Proses  | Rp. 130.000                                  |
| - Biaya Materai | Rp. 10.000                                   |
| - Biaya Redaksi | <u>Rp. 10.000</u>                            |
| Jumlah          | Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Salinan sesuai aslinya  
Panitera pengadilan Tinggi Ambon

Drs. H.L.M SUDISMAN, S.H, M.H.

Np. 196410071985031003

Halaman 58 dari 58 halaman Putusan Nomor 102PDT/2021/PT AMB

