



**PUTUSAN**

**Nomor 11/Pdt.G/20241/PN Amb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

JOSEFAT LOUPATTY, Tempat tanggal lahir: Ambon, 22 September 1956, Umur: 67 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-laki, Warganegara: Indonesia, Pekerjaan: Pensiunan PNS, Alamat: Jl. Wolter Monginsidi Lateri 2 RT.004 RW.003 Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENRY S. LUSIKOOY, SH., MH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum HENRY S. LUSIKOOY, SH.,MH & REKAN beralamat di Jalan Lorong Danau Limboto Batu Gantung Ganemo RT.003 RW.02 Kelurahan Kudamati Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 02/SK.Pdt.G/KA-HSL&R/I/2024 tanggal 03 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dalam Register Nomor 4/2024 tanggal 3 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

**M E L A W A N :**

CHRISTINA MAIRUHU/TANODY atau Ahli Warisnya, Pekerjaan: Tidak diketahui, Alamat: dahulu beralamat di Jl. Wolter Monginsidi Lateri 2 RT.004 RW.003 Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon Maluku sekarang tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah membaca surat gugatan Penggugat;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 4 Januari 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada

*Halaman 1 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Januari 2024, dibawah Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki satu bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi Lateri 2 Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon Provinsi Maluku berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Nuntetu;
- Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Halatu;
- Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Halatu ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Setapak dan bidang tanah milik Keluarga Tetelepta;

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

2. Bahwa bidang tanah objek sengketa tersebut telah berSertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Pemegang Hak Frets Ereens Tanody, SE Almarhum yang adalah suami dari Tergugat;

3. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah objek sengketa tersebut berdasarkan jual beli dengan Tergugat pada tanggal 30 November 2012 sebagaimana bukti jual beli berupa kwitansi jual beli tertanggal 30 November 2012;

4. Bahwa setelah Penggugat membeli bidang tanah Objek Sengketa beberapa waktu kemudian Penggugat menempati dan menguasai objek sengketa karena Tergugat bersama anak-anak Tergugat telah pergi meninggalkan Objek Sengketa;

5. Bahwa Penggugat telah berupaya selama 11 (sebelas) tahun lebih untuk mencari keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menemukan keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat;

6. Bahwa Penggugat berusaha mencari keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli di Notaris/PPAT agar Penggugat dapat menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT tersebut untuk mengajukan Permohonan Balik Nama atas

Halaman 2 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN 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

Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005  
Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup>  
(seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Pemegang Hak Frets  
Ereens Tanody, SE tersebut menjadi atas nama Penggugat karena  
salah satu syarat yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon  
untuk balik nama Sertipikat Hak Milik adalah Akta Jual Beli atau Putusan  
Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Bahwa oleh karena sudah cukup lama Penggugat mencari  
keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat akan tetapi tidak  
menemukan keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat, maka  
Penggugat harus mengajukan gugatan ini untuk dapat memperoleh  
Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap agar Penggugat  
dapat menggunakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum  
tetap tersebut untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertipikat  
Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur  
Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua  
puluh dua meter persegi) tersebut menjadi milik Penggugat;

8. Bahwa oleh karena Penggugat telah berupaya mencari  
keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat selama 11 (sebelas)  
tahun lebih akan tetapi tidak menemukan keberadaan Tergugat atau  
anak-anak Tergugat, maka Penggugat harus dikategorikan sebagai  
Pembeli yang beritikad baik sehingga sebagai Pembeli yang beritikad  
baik patutlah dilindungi sesuai peraturan perundang-undangan yang  
berlaku;

9. Bahwa jika gugatan Penggugat ini dikabulkan oleh Bapak Ketua  
Pengadilan Negeri Ambon Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang  
memeriksa dan mengadili perkara ini, maka putusan dalam perkara ini  
dapat dijadikan sebagai bukti hukum yang mempunyai kekuatan hukum  
yang sama dengan Akta Jual Beli;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas, maka PENGUGAT  
mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang  
memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk  
seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;



3. Menyatakan bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 30 November 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Objek Sengketa yang sah;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Akta Jual Beli yang dapat digunakan untuk mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) menjadi hak milik Penggugat;
6. Memerintahkan Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap dengan didampingi oleh Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut sebanyak 3 (tiga) kali, berdasarkan Relas Panggilan tertanggal 9 Januari 2024, tanggal 12 Februari 2024 dan tanggal 11 Maret 2024 yang telah dibacakan di depan persidangan, sedangkan tidak nyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka upaya perdamaian tidak dapat dilakukan oleh Majelis Hakim. Kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, dimana terhadap gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh wakilnya yang sah, maka dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Kuitansi jual beli tanggal 30 November 2012, ditandai bukti P-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Milik Nomor 679/Kel.Lateri tanggal 08 Oktober 2005 atas nama Pemegang Hak Frets Ereens Tanody, S.E., ditandai bukti P - 2;

3. Fotokopi sesuai asli Bukti Tanda Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2023, ditandai bukti P-3;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup telah dicocokkan dengan surat aslinya dan sesuai, sehingga semuanya dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah janji pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi RUDOLF MARKUS SAHUSILAWANE;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi adalah tetangga dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan hari ini terkait permasalahan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang berada di Jalan Wolter Monginsidi Lateri 2 Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon Provinsi Maluku;
- Bahwa saksi yang lebih dulu tinggal di lateri, yaitu pada tahun 2012 kemudian Penggugat JOSEFAT LOUPATTY;
- Bahwa yang dulunya tinggal di rumah yang didiami Penggugat saat ini adalah Keluarga FRETs EREENS TANODY, dan saat ini FRETs EREENS TANODY sudah meninggal dunia;
- Bahwa Penggugat JOSEFAT LOUPATTY memperoleh tanah tempat ia tinggal sekarang dengan cara membeli tanah dari istri almarhum FRETs EREENS TANODY yaitu CHRISTINA MAIRUHU/TANODY;
- Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah antara Tergugat CHRISTINA MAIRUHU/TANODY dengan Penggugat JOSEFAT LOUPATTY karena pada saat proses jual beli saksi ada dan saksi yang menuliskan kuitansinya;
- Bahwa yang Penggugat beli adalah tanah dengan bangunan rumah tinggal dengan harga jual Rp75.000,- ( tujuh puluh lima juta );
- Bahwa yang menyebabkan Penggugat memasukan gugatan ini ke Pengadilan karena sudah cukup lama Penggugat mencari keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat akan tetapi tidak menemukan keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat, maka Penggugat

Halaman 5 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus mengajukan gugatan ini untuk dapat memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap agar Penggugat dapat menggunakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) tersebut menjadi milik Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian Tergugat langsung meninggalkan kota ambon, namun saksi tidak tahu Tergugat pergi kemana, dan saat transaksi jual beli tanah tersebut Sertipikat diserahkan kepada Penggugat;

- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik tanah yang menjadi objek sengketa atas nama FRETS EREENS TANODY;

- Bahwa benar Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat dan anak-anak Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli di Notaris/PPAT agar Penggugat dapat menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT tersebut untuk mengajukan Permohonan Balik Nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Pemegang Hak FRETS EREENS TANODY, SE tersebut menjadi atas nama Penggugat karena salah satu syarat yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon untuk balik nama Sertipikat Hak Milik adalah Akta Jual Beli atau Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya;

## 2. Saksi HENDRIK SOUKOTTA;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi adalah tetangga Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan hari ini terkait permasalahan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi Lateri 2 Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon Provinsi Maluku;

Halaman 6 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN 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

- Bahwa asal usul tanah sebelum tanah itu dimiliki Tergugat, pemiliknya adalah Keluarga HALATU kemudian dijual kepada Keluarga FRETS EREENS TANODY;
- Bahwa Penggugat JOSEFAT LOUPATTY memperoleh tanah tempat ia tinggal sekarang karena membeli tanah dari istri almarhum FRETS EREENS TANODY yaitu CHRISTINA MAIRUHU/TANODY;
- Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah antara Tergugat CHRISTINA MAIRUHU/TANODY dengan Penggugat JOSEFAT LOUPATTY karena mendengar dari cerita Penggugat;
- Bahwa yang dibeli Penggugat adalah tanah dengan bangunan rumah tinggal dengan harganya Rp75.000,- ( tujuh puluh lima juta );
- Bahwa benar sudah cukup lama Penggugat mencari keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat akan tetapi tidak menemukan keberadaan Tergugat atau anak-anak Tergugat, maka Penggugat harus mengajukan gugatan ini untuk dapat memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap agar Penggugat dapat menggunakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) tersebut menjadi milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, sedangkan batas – batasnya yaitu :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Nuntetu;
  - Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Halattu;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Halattu;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Setapak dan bidang tanah milik Keluarga Tetelepta;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat telah membenarkannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek tanah yang diperjual-belian, yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 26 April 2024 selengkapya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 7 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 2 Mei 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam Putusan ini tetapi merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, melainkan mohon Putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat maka Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 149 Ayat 1 RBg. Yang harus dipertimbangkan adalah apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan tidak melawan hukum serta cukup beralasan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan *a quo* adalah Penggugat mendalilkan telah membeli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak yaitu FRETS EREENS TANODY. Jual beli tersebut dilakukan dengan membuat kwitansi jual beli yang dibuat di bawah tangan. Penggugat bermaksud untuk mengesahkan kwitansi jual beli tanah itu agar Sertipikat tanah tersebut dapat di balik nama. Namun Tergugat sudah tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat menuntut agar gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut dapat disimpulkan yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah jual beli antara istri almarhum Frets Ereens Tanodi yaitu CHRISTINA MAIRUHU/TANODY (Tergugat) sebagai penjual dengan JOSEFAT LOUPATTY (Penggugat) sebagai Pembeli atas sebidang tanah, sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama almarhum suami Tergugat, yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon;

Halaman 8 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN 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

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat, terdapat pokok sengketa yang harus dibuktikan, yakni: *Apakah jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah sah menurut hukum?*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal;

Menimbang, bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Tidak dipenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa secara umum batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi dua, yakni kebatalan mutlak dan kebatalan relatif. Kebatalan mutlak adalah suatu kebatalan yang tidak perlu dituntut secara tegas. Kebatalan mutlak terjadi karena cacat bentuknya, perjanjian itu dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Kebatalan relatif adalah suatu kebatalan yang harus dituntut secara tegas oleh salah satu pihak. Kebatalan mutlak ini berakibat perjanjian batal demi hukum, sedangkan kebatalan relatif berakibat perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian disebabkan oleh tiga hal, yaitu :

1. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampuan (vide Pasal 1446 KUHPerdara);
2. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang diisyaratkan dalam undang-undang;
3. Adanya cacat kehendak (vide Pasal 1321 KUHPerdara dan Pasal 1449 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005

Halaman 9 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN 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)



seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) pada tanggal 30 November 2012 dari Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) surat bukti dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti bertanda P-1 berupa Kwitansi Jual Beli tertanggal 30 November 2012, dapat diketahui Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon. Harga jual tanah tersebut disepakati sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah membayar lunas harga jual tanah tersebut kepada Tergugat, yang dibuktikan dengan kwitansi pembayaran sebagaimana tersebut dalam surat bukti bertanda P-1 berupa kwitansi;

Menimbang, bahwa dalam surat bukti bertanda P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) dengan nama Pemegang Hak almarhum FRETS EREENS TANODY (suami Tergugat), dapat diketahui tanah obyek sengketa telah memiliki Sertipikat dan masih atas nama almarhum suami Tergugat saat dijual kepada Penggugat dan belum dibalik nama;

Menimbang, bahwa para saksi yang dihadirkan di persidangan yaitu saksi Rudolf Markus Sahusilawane dan saksi Hendrik Soukotta menerangkan mengetahui karena melihat proses jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut, dan para Saksi membenarkan Tergugat telah menjual tanahnya kepada Penggugat pada tanggal 30 November 2012;

Menimbang, bahwa Para Saksi juga menerangkan setelah transaksi jual beli itu Tergugat hingga sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa kwitansi Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 30 November 2012 (vide surat bukti bertanda P-1) membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi peristiwa hukum yaitu jual beli sebidang tanah yang telah memiliki Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama almarhum suami Tergugat yaitu Frets Ereens Tanody, yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon;



Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan oleh karenanya telah dianggap melepaskan haknya untuk mempertahankan kepentingan hukumnya. Karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak pernah dibantah oleh Tergugat. Dengan demikian Kwitansi Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 30 November 2012 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi, yakni:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, bahwa Penggugat dan Tergugat sama-sama telah bersepakat untuk melakukan jual beli tanah;
2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, bahwa perjanjian tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat yang sama-sama telah dewasa dan dalam keadaan sehat;
3. Adanya objek tertentu, bahwa perjanjian tersebut mengenai jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon;
4. Adanya kausa yang halal, bahwa perjanjian tersebut berupa jual beli yang telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat-syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi, maka perjanjian jual beli tanah dan rumah toko sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Frets Ereens Tanody (suami Tergugat), yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon, seperti tersebut dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 30 November 2012 antara Tergugat dengan Penggugat (vide surat bukti bertanda P-1) telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar menyatakan menurut hukum penguasaan objek sengketa berdasarkan kwitansi jual beli pada tanggal 30 November 2012, yang dibuat sebagai bukti pembayaran antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah dapat dibuktikan dalam bukti surat bertanda P-1 dan keterangan saksi Rudolf Markus Sahusilawane serta saksi Hendrik Soukotta, oleh karena itu tuntutan angka 4 gugatan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat agar penguasaan objek sengketa berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 30 November 2012 dinyatakan sah menurut hukum serta Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim berpendapat telah dapat dibuktikan bahwa jual beli tersebut telah sah menurut hukum, oleh karena itu tuntutan tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Perjanjian Jual Beli dengan Kwitansi tertanggal 30 November 2012 atas sebidang tanah berSertipikat Hak Milik Nomor: 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas Nama Pemegang Hak yaitu Frets Ereens Tanody (suami Tergugat), yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon dengan batas-batas saat ini :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Nuntetu;
- Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Halattu;
- Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Halattu;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Setapak dan bidang tanah milik Keluarga Tetelepta;

adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat telah dapat dibuktikan bahwa jual beli tersebut telah sah menurut hukum, sehingga kwitansi yang dibuat juga menjadi sah menurut hukum. Oleh karena itu tuntutan tersebut cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Akta Jual Beli yang dapat digunakan untuk mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur

Halaman 12 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) menjadi hak milik Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa telah terbukti tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas Nama Pemegang Hak Frets Ereens Tanody (suami Tergugat), telah sah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana tersebut dalam kwitansi jual beli tertanggal 30 November 2012 antara Penggugat dengan Tergugat (vide surat bukti bertanda P-1), oleh karena itu tanah tersebut juga sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan jual beli tanah sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas Nama Pemegang Hak Frets Ereens Tanody (suami Tergugat), yang terletak di Kelurahan Lateri Kecamatan Baguala Kota Ambon, telah sah menurut hukum dan Penggugat juga telah sah sebagai pemilik atas tanah dan rumah tempat tinggal tersebut, sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga tidak mungkin untuk dihadirkan, Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat mengenai hal ini cukup beralasan dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah, maka untuk menjamin kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas Nama Pemegang Hak Frets Ereens Tanody (suami Tergugat), tersebut, sebagaimana ketentuan pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan". Untuk selanjutnya diproses untuk balik nama Sertipikat, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas Nama Pemegang Hak Frets Ereens Tanody

Halaman 13 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN 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

(suami Tergugat), untuk dibalik nama menjadi atas nama Josefot Loupatty sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak nyata pula bahwa tidak datangnya itu disebabkan adanya suatu halangan yang sah, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan tidak melawan hak serta cukup beralasan, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang dikalahkan maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh tuntutan Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Mengingat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), pasal 149 Ayat 1 RBg, dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 30 November 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Objek Sengketa yang sah;
6. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Akta Jual Beli yang dapat digunakan untuk mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 679/Kel. Lateri tanggal 08 Oktober 2005 Surat Ukur Nomor : 03/2005 tanggal 05 April 2005 seluas 122 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) menjadi hak milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.850.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 14 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



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

Demikianlah diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 6 Mei 2024 oleh ORPA MARTHINA, SH sebagai Hakim Ketua, RAHMAT SELANG, SH, MH dan NOVA SALMON, SH sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 13 Mei 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh ERVINA MATHILDA TELLY SILALAHI, SE, SH sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RAHMAT SELANG, SH, MH

ORPA MARTHINA, SH

NOVA SALMON, SH

Panitera Pengganti,

ERVINA M T SILALAHI, SE, SH

Perincian biaya :

- Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000,00;
- Biaya pemberkasan / ATK	: Rp. 100.000,00;
- Biaya panggilan	: Rp. 690.000,00;
- PNBP panggilan	: Rp. 10.000,00;
- Meterai	: Rp. 10.000,00;
- Redaksi putusan	: Rp. 10.000,00;
- Pemeriksaan setempat	: Rp. 1.000.000,00;
Jumlah	: Rp. 1.850.000,00;

(satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 15 dari 15 Putusan nomor 11/Pdt.G/2024/PN Amb