



PUTUSAN

Nomor 145K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **CORNELES SARIMANELLA**, bertempat tinggal di Jalan Baru RT.020/004, Negeri Passo, Kecamatan Teluk Ambon Baguala, Kota Ambon, Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/ Pemanding I ;
2. **IZA AK TAN**, bertempat tinggal di Jalan Baru RT.020/004, Negeri Passo, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon, Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pemanding II ;
3. **A.W.B. ABRAHAMS**, bertempat tinggal di Kompleks Gereja Elim Tabernakel, Jalan R.A. Kartini Nomor 4, Karang Panjang, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat V/Pemanding IV;

Melawan

POLO SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Mutiara SK 3/1 RT/ Kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon,
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **LEONARD SARIMANELLA**,
2. **ESAU SARIMANELLA**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Baru RT.020/004, Negeri Passo, Kecamatan Teluk Ambon Baguala, Kota Ambon ;
3. **PEMERINTAH RI Cq. KEPALA BPN NASIONAL Cq. KEPALA BPN WILAYAH MALUKU Cq. KEPALA BPN KOTA AMBON**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman – Tantui, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, Para Turut
Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, IV dan Turut Tergugat/Para Pemanding;

Hal.1 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III dan V/ Pembanding I, II dan IV dan Para Turut Termohon Kasasi di muka persidangan Pengadilan Negeri Ambon pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari 2 (dua) bidang tanah masing-masing bidang tanah A memiliki luas 12.192 m² dan bidang tanah B luas 87.808 m² dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Bidang tanah A :

- Utara berbatasan dengan Jalan dr. Tehupiori;
- Selatan berbatasan dengan sebagian Dusun Amahori milik keluarga Sarimanella ;
- Timur berbatasan dengan sebagian Dusun Amahori milik keluarga Sarimanella ;
- Barat berbatasan dengan sebagian Dusun Amahori milik keluarga Sarimanella ;

Sedangkan bidang tanah B dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan kali mati/garap ;
- Selatan berbatasan dengan sebagian Dusun Amahori ;
- Timur berbatasan dengan sebagian Dusun Amahori ;
- Barat berbatasan dengan Kali Waiyori dan B.09 ;

2. Bahwa persil ke 2 (dua) tanah tersebut Penggugat memperolehnya cara jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 18/1987 dengan Sdr. Willem Tan kini almarhum yang bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama keluarga Sarimanella dan kawan-kawan sesuai Surat Kuasa tanggal 7 April 1987;
3. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan pengukuran secara kadastral terhadap kedua bidang tanah tersebut sehingga telah terbit Gambar Situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat terhadap bidang tanah A dan bidang tanah B dengan batas-batas sesuai dengan Gambar Situasi ;



4. Bahwa secara *de facto* dan *de jure* Penggugat adalah pemilik atas ke 2 (dua) bidang tanah sesuai butir 1 Akta Jual Beli Nomor 18/1987, namun tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat I, II, III, IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual bidang tanah A kepada Tergugat V sehingga Turut Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Tergugat V dengan cara melawan hak Penggugat;
5. Bahwa terhadap bidang tanah B oleh Tergugat I – IV telah melakukan aktifitas dengan cara mengambil galian golongan C dan menjualnya kepada pihak lain, kemudian salah seorang dari keluarga Tergugat I – IV yakni Bapak Josephus Sarimanella juga telah pula memberikan ijin kepada ± 20 orang untuk membangun rumah tinggal mereka di atas tanah tersebut dan terhadap perbuatannya itu Penggugat telah menyatakan keberatan ;
6. Bahwa setelah adanya keberatan Penggugat terhadap bidang tanah B maka Josephus Sarmanella telah menyadari bahwa tanah yang ia berikan kepada 20 orang tersebut adalah bukan tanah miliknya melainkan tanah milik Penggugat maka akhirnya Penggugat diberikan kompensasi dari Josephus Sarmanella yaitu persil tanah seluas 45.000 m² sesuai Akta Hibah Nomor 30/PPAT-TAB/1997 tertanggal 17 Februari 1997 sebagai penggantian atas tanah yang telah diberikan kepada 20 orang tersebut ;
7. Bahwa sesuai Akta Hibah Nomor 30/PPAT-TAB/1997 tertanggal 17 Februari 1997 maka antara Penggugat dengan Bapak Josephus Sarimanella maupun ke 20 orang tersebut di atas sudah tidak ada masalah lagi ;
8. Bahwa oleh karena persil tanah bidang A milik Penggugat telah dikuasai sebagian oleh Tergugat V dan telah disertifikatkan oleh Turut Tergugat bagitu pula dengan persil tanah bidang B tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata oleh beberapa orang atas ijin dari Tergugat I sampai IV telah melakukan aktifitas galian tanah milik Penggugat maka dalam perkara ini baik tanah bidang A dengan batas-batasnya maupun tanah bidang B dengan batas-batasnya disebut sebagai obyek sengketa ;

Hal.3 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



9. Bahwa obyek sengketa perkara ini yaitu tanah bidang A dengan batas-batasnya demikian pula tanah bidang B dengan batas-batasnya kini sudah tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh Penggugat sebab pada obyek sengketa tanah bidang A kini terdapat bangunan-bangunan sekolah Alkitab milik Tergugat V, sementara obyek sengketa tanah bidang B saat ini telah digarap/diambil tanah pasir dan sebagainya (galian C) oleh orang-orang yang memperoleh hak dari Tergugat I – IV dengan cara melawan hak Penggugat ;
10. Bahwa akibat ulah Para Tergugat I – IV dan Tergugat V yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil yang dapat Penggugat rincikan sebagai berikut :
- Bagian tanah A; telah diterbitkan sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Tergugat V yang saat ini sudah terdapat bangunan-bangunan milik Tergugat V. Adapun luas tanah yang dipergunakan $\pm 13.209 \text{ m}^2 \times \text{Rp}100.000,00/\text{meter} = \text{Rp}1.320.900.000,00$ (satu miliar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
 - Bagian tanah B; telah terjadi penambangan pasir secara besar-besaran dimana setiap harinya telah diangkut 40 ret pasir dengan menggugat mobil truck. Adapun penggalian tanah pasir tersebut diambil untuk dijual sejak awal Oktober 2008 hingga kini, maka kerugiannya dapat dihitung sebagai berikut :
Lama penggalian 22 bulan, dalam 1 bulan dilakukan 26 kali pengambilan tanah pasir, dalam 1 hari tanah tersebut diambil sebanyak 40 ret mobil truk dengan harga 1 ret Rp100.000,00 dengan demikian total kerugian materiil Penggugat yaitu 22 bulan x 26 hari x 40 ret = 22.880 ret jika dikalikan Rp100.000,00 = Rp2.288.000.000,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) ;
11. Bahwa akibat ulah Para Tergugat yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat maka untuk Tergugat I – IV patut dihukum untuk keluar dan tidak melakukan kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun di dalam obyek sengketa tanah B dengan terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp2.288.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) bila tidak rela dapat diadakan upaya paksa dengan melakukan penyitaan asset Tergugat I –



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV baik terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak. Terhadap Tergugat V patut dihukum untuk keluar dari obyek sengketa bidang tanah A tanpa syarat apapun dengan terlebih dahulu harus membongkar bangunan-bangunan miliknya bila tidak rela dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan aparat keamanan ;

12. Bahwa apabila Para Tergugat tidak tunduk dan patut pada putusan ini maka terhadap mereka patut dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

13. Bahwa karena perbuatan Tergugat V terhadap obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum maka terhadap Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat hak pakai kepada Tergugat V patut ditarik dalam perkara ini dan dihukum untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Tergugat V dan tunduk pada putusan ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ambon agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi :

Melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa ;

II. Dalam Pokok Perkara :

A. Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini ;
3. Menyatakan obyek sengketa bidang tanah A dengan batas-batasnya dan bidang tanah B dengan batas-batasnya sesuai Gambar Situasi Nomor 278/1994 adalah sah milik Penggugat ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tertanggal 8 April 1987 ;
5. Menyatakan pula Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan pula perbuatan hukum Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan sertifikat Hak Pakai Nomor 52 yang terdaftar atas nama Yayasan Misi Remaja adalah tidak berkekuatan hukum mengikat atas sebidang tanah A ;

Hal.5 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014

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)



8. Menghukum Para Tergugat I – IV untuk keluar dan tidak melakukan kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun di dalam obyek sengketa tanah B dan Tergugat V harus lebih dahulu membongkar bangunan miliknya tanpa syarat bila tidak rela dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan aparat keamanan ;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.288.000.000,00 (dua milyar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan terhadap Tergugat V dituntut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.320.900.000,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) secara tunai ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum pula Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Tergugat V dan tunduk pada putusan ini ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

B. Subsidair :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI I :

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali ada hal-hal yang diakui secara jelas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada butir ke-2 (dua) yang menyatakan bahwa obyek gugatan yang dikuasai oleh Penggugat adalah berdasarkan perbuatan hukum Jual Beli, sesuai Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tanggal 8 April 1987 adalah tidak sah menurut hukum, sebab surat kuasa yang diberikan oleh Hengky Sarimanella dan kawan-kawan kepada Willem Tan untuk menjual tanah seluas 10 Ha kepada Penggugat adalah cacat



hukum, sebab surat kuasa yang diberikan oleh keluarga besar Sarimanella tertanggal 25 Agustus 1983 kepada 11 (sebelas) orang ahli waris yang di dalamnya terdapat nama Hengky Sarimanella untuk mengurus dan menjual tanah keluarga Sarimanella tidak mencantumkan Kuasa Substitusi, sehingga Surat Kuasa tertanggal 7 April 1987 yang melahirkan Akta Jual Beli Nomor 18/April/1987 tanggal 8 April 1987 adalah tidak sah menurut hukum, hal mana dibenarkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/ Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1974 yang menyatakan : "Pengoperan pemberian kuasa dari pihak kuasa penjual dengan hanya membuat suatu pernyataan dan bukan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi adalah tidak sah" ;

3. Bahwa Gambar Situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak bisa dipertahankan lagi keabsahannya, hal mana didasarkan pada Berita Acara Eksekusi Nomor 01/B.A.Pdt.G.Eks/2001/PN.Ab tanggal 10 Maret 2001 sehingga Turut Tergugat mengeluarkan surat ukur Nomor 03/2001 tanggal 21 Maret 2001 luasnya 756.500 m², dimana gambar situasi Nomor 728 71994 tanggal 3 Februari 1994 sudah terhisap di dalam surat ukur Nomor 03/2001 tanggal 21 Maret 2001 ;
4. Bahwa bidang tanah yang dijual belikan antara Willem Tan dengan Penggugat adalah tanah warisan keluarga besar Sarimanella yang belum dibagi, maka berdasarkan Putusan Perdamaian I Nomor 26/1984/ PTS.Pdt. G/PN.AB tanggal 9 Mei 1984 dan Putusan Perdamaian II Nomor 26/1984/I/ PTS.Pdt.PN.Ab tanggal 9 Mei 1984 dimana bidang tanah tersebut seharusnya dibagikan kepada 3 (tiga) ahli waris dan pembagiannya baru dilaksanakan pada tahun 2001 sesuai Berita Acara Eksekusi pembagian Nomor 01/B.A.Pdt.G.Eks/2001/PN.Ab tanggal 10 Maret 2001, sehingga sangat mustahil tanah sengketa adalah tanah yang dijual kepada Penggugat, apalagi sampai saat ini Tergugat I serta para ahli warisnya tidak pernah mengetahui bahwa Willem Tan pernah menjual tanah sengketa kepada Penggugat, dan itu kalau benar adalah tidak sah menurut hukum karena obyek yang dijual oleh saudara Willem Tan kepada Penggugat adalah di dalam obyek berita acara eksekusi ;

Hal.7 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



5. Bahwa sesuai gambar situasi Nomor 728/1994 tanggal 3 Februari 1994 dimana tanah A dan tanah B yang merupakan obyek gugatan yang jaraknya kurang lebih 78 M dimana kegiatan berupa aktifitas masyarakat yang dilakukan oleh Tergugat I – IV adalah diluar obyek gugatan Penggugat ;
6. Bahwa persil tanah bidang A milik Penggugat adalah diluar sertifikat hak pakai Nomor 52 terdaftar atas nama Yayasan Misi Remaja berkedudukan di Jakarta, serta aktifitas masyarakat atas galian pasir adalah diluar gambar situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 dimaksud ;
7. Bahwa gugatan Penggugat pada butir 6 dan seterusnya yang tidak ditanggapi Tergugat I, bukan berarti diterima tetapi ditolak ;

DALAM EKSEPSI III :

1. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali ada hal-hal yang diakui secara jelas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada butir ke-2 (dua) yang menyatakan bahwa obyek gugatan yang dikuasai oleh Penggugat adalah berdasarkan perbuatan hukum Jual Beli, sesuai Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tanggal 8 April 1987 adalah tidak sah menurut hukum, sebab surat kuasa yang diberikan oleh Hengky Sarimanella dan kawan-kawan kepada Willem Tan untuk menjual tanah seluas 10 Ha kepada Penggugat adalah cacat hukum, sebab surat kuasa yang diberikan oleh keluarga besar Sarimanella tertanggal 25 Agustus 1983 kepada 11 (sebelas) orang ahli waris yang di dalamnya terdapat nama Hengky Sarimanella untuk mengurus dan menjual tanah keluarga Sarimanella tidak mencantumkan Kuasa Substitusi, sehingga Surat Kuasa tertanggal 7 April 1987 yang melahirkan Akta Jual Beli Nomor 18/April/1987 tanggal 8 April 1987 adalah tidak sah menurut hukum, hal mana dibenarkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/ Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1974 yang menyatakan : “Pengoperan pemberian kuasa dari pihak kuasa penjual dengan hanya membuat suatu pernyataan dan bukan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi adalah tidak sah” ;
3. Bahwa Gambar Situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak bisa dipertahankan lagi keabsahannya, hal mana didasarkan pada Berita Acara Eksekusi Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/B.A.Pdt.G.Eks/2001/PN.Ab tanggal 10 Maret 2001 sehingga Turut Tergugat mengeluarkan surat ukur Nomor 03/2001 tanggal 21 Maret 2001 luasnya 756.500 m², dimana gambar situasi Nomor 728 71994 tanggal 3 Februari 1994 sudah terhisap di dalam surat ukur Nomor 03/2001 tanggal 21 Maret 2001 ;

4. Bahwa bidang tanah yang dijual belikan antara Willem Tan dengan Penggugat adalah tanah warisan keluarga besar Sarimanella yang belum dibagi, maka berdasarkan Putusan Perdamaian I Nomor 26/1984/PTS.Pdt. G/PN.Ab tanggal 9 Mei 1984 dan Putusan Perdamaian II Nomor 26/1984/I/ PTS.Pdt.PN.Ab tanggal 9 Mei 1984 dimana bidang tanah tersebut seharusnya dibagikan kepada 3 (tiga) ahli waris dan pembagiannya baru dilaksanakan pada tahun 2001 sesuai Berita Acara Eksekusi pembagian Nomor 01/B.A.Pdt.G.Eks/2001/PN.Ab tanggal 10 Maret 2001, sehingga sangat mustahil tanah sengketa adalah tanah yang dijual kepada Penggugat, apalagi sampai saat ini Tergugat I serta para ahli warisnya tidak pernah mengetahui bahwa Willem Tan pernah menjual tanah sengketa kepada Penggugat, dan itu kalau benar adalah tidak sah menurut hukum karena obyek yang dijual oleh saudara Willem Tan kepada Penggugat adalah di dalam obyek berita acara eksekusi ;
5. Bahwa sesuai gambar situasi Nomor 728/1994 tanggal 3 Februari 1994 dimana tanah A dan tanah B yang merupakan obyek gugatan yang jaraknya kurang lebih 78 M dimana kegiatan berupa aktifitas masyarakat yang dilakukan oleh Tergugat I – IV adalah diluar obyek gugatan Penggugat ;
6. Bahwa persil tanah bidang A milik Penggugat adalah diluar sertifikat hak pakai Nomor 52 terdaftar atas nama Yayasan Misi Remaja berkedudukan di Jakarta, serta aktifitas masyarakat atas galian pasir adalah diluar gambar situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 dimaksud ;
7. Bahwa gugatan Penggugat pada butir 6 dan seterusnya yang tidak ditanggapi Tergugat III, bukan berarti diterima tetapi ditolak ;

DALAM EKSEPSI IV :

1. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali ada hal-hal yang diakui secara jelas ;

Hal.9 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014

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)



2. Bahwa gugatan Penggugat pada butir ke-2 (dua) yang menyatakan bahwa obyek gugatan yang dikuasai oleh Penggugat adalah berdasarkan perbuatan hukum Jual Beli, sesuai Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tanggal 8 April 1987 adalah tidak sah menurut hukum, sebab surat kuasa yang diberikan oleh Hengky Sarimanella dan kawan-kawan kepada Willem Tan untuk menjual tanah seluas 10 Ha kepada Penggugat adalah cacat hukum, sebab surat kuasa yang diberikan oleh keluarga besar Sarimanella tertanggal 25 Agustus 1983 kepada 11 (sebelas) orang ahli waris yang di dalamnya terdapat nama Hengky Sarimanella untuk mengurus dan menjual tanah keluarga Sarimanella tidak mencantumkan Kuasa Substitusi, sehingga Surat Kuasa tertanggal 7 April 1987 yang melahirkan Akta Jual Beli Nomor 18/April/1987 tanggal 8 April 1987 adalah tidak sah menurut hukum, hal mana dibenarkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/ Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1974 yang menyatakan : "Pengoperan pemberian kuasa dari pihak kuasa penjual dengan hanya membuat suatu pernyataan dan bukan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi adalah tidak sah" ;
3. Bahwa Gambar Situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak bisa dipertahankan lagi keabsahannya, hal mana didasarkan pada Berita Acara Eksekusi Nomor 01/B.A.Pdt.G.Eks/2001/PN.Ab tanggal 10 Maret 2001 sehingga Turut Tergugat mengeluarkan surat ukur Nomor 03/2001 tanggal 21 Maret 2001 luasnya 756.500 m², dimana gambar situasi Nomor 728 71994 tanggal 3 Februari 1994 sudah terhisap di dalam surat ukur Nomor 03/2001 tanggal 21 Maret 2001 ;
4. Bahwa bidang tanah yang dijual belikan antara Willem Tan dengan Penggugat adalah tanah warisan keluarga besar Sarimanella yang belum dibagi, maka berdasarkan Putusan Perdamaian I Nomor 26/1984/ PTS.Pdt. G/PN.Ab tanggal 9 Mei 1984 dan Putusan Perdamaian II Nomor 26/1984/I/ PTS.Pdt.PN.Ab tanggal 9 Mei 1984 dimana bidang tanah tersebut seharusnya dibagikan kepada 3 (tiga) ahli waris dan pembagiannya baru dilaksanakan pada tahun 2001 sesuai Berita Acara Eksekusi pembagian Nomor 01/B.A.Pdt.G.Eks/2001/PN.Ab tanggal 10 Maret 2001, sehingga sangat mustahil tanah sengketa adalah tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijual kepada Penggugat, apalagi sampai saat ini Tergugat I serta para ahli warisnya tidak pernah mengetahui bahwa Willem Tan pernah menjual tanah sengketa kepada Penggugat, dan itu kalau benar adalah tidak sah menurut hukum karena obyek yang dijual oleh saudara Willem Tan kepada Penggugat adalah di dalam obyek berita acara eksekusi ;

5. Bahwa sesuai gambar situasi Nomor 728/1994 tanggal 3 Februari 1994 dimana tanah A dan tanah B yang merupakan obyek gugatan yang jaraknya kurang lebih 78 M dimana kegiatan berupa aktifitas masyarakat yang dilakukan oleh Tergugat I – IV adalah diluar obyek gugatan Penggugat ;
6. Bahwa persil tanah bidang A milik Penggugat adalah diluar sertifikat hak pakai Nomor 52 terdaftar atas nama Yayasan Misi Remaja berkedudukan di Jakarta, serta aktifitas masyarakat atas galian pasir adalah diluar gambar situasi Nomor 278/1994 tanggal 3 Februari 1994 dimaksud ;
7. Bahwa gugatan Penggugat pada butir 6 dan seterusnya yang tidak ditanggapi Tergugat IV, bukan berarti diterima tetapi ditolak ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambontelah memberikan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.Ab., tanggal 26 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan obyek sengketa bidang tanah A dengan batas-batasnya dan bidang tanah B dengan batas-batasnya sesuai Gambar Situasi Nomor 278/1994 adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tertanggal 8 April 1987 ;
4. Menyatakan pula Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;

Hal.11 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014

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

5. Menyatakan pula perbuatan hukum Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan sertifikat Hak Pakai Nomor 52 yang terdaftar atas nama Yayasan Misi Remaja adalah tidak berkekuatan hukum mengikat atas bidang tanah A ;
7. Menghukum Para Tergugat I – IV untuk keluar dan tidak melakukan kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun di dalam obyek sengketa tanah B dan Tergugat V harus lebih dahulu membongkar bangunan miliknya tanpa syarat bila tidak rela dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan aparat keamanan ;
8. Menghukum pula Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Tergugat V dan tunduk pada putusan ini ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp1.575.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, III, IV dan V dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 06/Pdt/2013/PT.MAL., tanggal 20 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, III, IV, V dan Turut Tergugat/Para Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 26 Juli 2012 Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.Ab., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Tergugat I, III, IV, V dan Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, III, V/Pembanding I, II, IV pada tanggal 2 Oktober 2013, tanggal 30 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.Ab., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut diikutidengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/ Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I ;

Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 November 2013 ;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi pada tanggal 27 November 2013 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Tergugat V/Pembanding IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Majelis Hakim telah bertindak melampaui batas kewenangan.

1. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada angka Nomor 8 dan Nomor 9 menyebutkan sebagai berikut :

⇒ Menghukum Para Tergugat I – IV untuk keluar dan tidak melakukan kegiatan/aktifitas dalam bentuk apapun di dalam obyek sengketa tanah B dan Tergugat V harus lebih dulu membongkar bangunan miliknya tanpa syarat bila tidak rela dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan aparat keamanan; (petitum gugatan angka 8) ;

⇒ Menghukum Tergugat I, II, III, IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.288.000.000,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan bertahap Tergugat V dituntut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.320.900.000,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah);

1. Bahwa petitum tersebut saling bertolak belakang sehingga membuat gugatan Penggugat kabur karena terdapat 2 (dua) perbuatan hukum

Hal.13 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



yang mempunyai akibat hukum yang berbeda/ganda, yaitu menghukum ganti rugi atas tanah dan menyuruh Tergugat V keluar meninggalkan obyek sengketa ;

2. Bahwa mengenai adanya kesalahan beracara tersebut disadari oleh Majelis Hakim sesuai pertimbangan hukum pada halaman 45 alinea terakhir sampai halaman 46 yang menyebutkan sebagai berikut :

⇒ Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV sebesar Rp2.288.000.000,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) secara tunai adalah berkaitan dengan aktifitas Para Tergugat untuk mengambil bahan galian C, ternyata sesuai fakta di persidangan bahan galian C diambil dari tanah milik keluarga Sarimanella yang berada di luar obyek sengketa sedangkan ganti rugi kepada Penggugat oleh Tergugat V sebesar Rp1.320.900.000,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) ternyata Penggugat telah melakukan perhitungan sebagai harga tanah yang berlaku saat ini, sedangkan pada petitum Nomor 8 Penggugat meminta Tergugat V keluar dari tanah obyek sengketa padahal apabila Tergugat V membayar sebesar Rp1.320.900.000,00 (satu miliar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat maka berarti Tergugat V telah menjadi pemilik tanah obyek sengketa dan tidak dapat diperintah keluar dari tanah obyek sengketa sehingga Majelis melihat ada kontradiksi antara petitum No.8 surat gugatan dengan petitum Nomor 9 gugatan terhadap Tergugat V dan oleh karenanya petitum Nomor 9 ditolak ;

1. Bahwa ternyata Hakim berkesimpulan bahwa ada kontradiksi antara petitum No.8 dan petitum Nomor 9 gugatan terhadap Tergugat V, maka Majelis Hakim menolak petitum Nomor 9 ;
2. Bahwa dengan ditolak petitum gugatan Nomor 9 maka terlihat Majelis Hakim punya



kepentingan untuk memenangkan Penggugat, sebab Majelis Hakim telah menilai ada pertentangan antara petitum gugatan angka 8 dan 9 maka sudah seharusnya Majelis Hakim dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg Nomor 67 K/Sip/1975 gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur karena mengandung cacat formil, mengapa justru Majelis Hakim memilih salah satu untuk dikabulkan dan salah satunya ditolak padahal pertimbangan hukum tidak didasarkan pada tuntutan subsidair tetapi pada tuntutan Primair ;

3. Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim telah melampaui batas kewenangan untuk memilih salah satu petitum gugatan padahal Penggugat tidak memberikan alternatif untuk dipilih oleh Majelis Hakim, sehingga dengan demikian membuktikan bahwa Hakim mempunyai kepentingan untuk memenangkan Penggugat, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Ambon yang diambil alih pertimbangan hukumnya oleh Hakim Tingkat Banding tersebut harus dibatalkan ;
4. Bahwa dengan adanya pemilihan tuntutan tersebut maka Majelis Hakim telah bersifat aktif untuk melindungi kepentingan Penggugat ;
5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut maka cukup terdapat alasan hukum agar putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 06/Pdt/2013/PT.MAL tanggal 20 Mei 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.Ab harus dibatalkan ;

B. Putusan didasarkan pada kekeliruan/salah dalam menerapkan hukum.

- I. Legal standy :

Hal.15 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



1. Bahwa dalam pertimbangan hukum halaman 40 alinea terakhir disebutkan :

- Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pemberian kuasa sendiri kekuasaan kepada seorang yang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (R. Subekti, R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, Cet 25 Hal 382). Sesuai dengan sifat perjanjian kuasa maka penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa ;
- Menimbang, bahwa Penggugat dalam melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Willem Tan yang bertindak selaku kuasa dari Hengky Sarimanella sesuai Surat Kuasa tertanggal 7 April 1987 yang dilegalisir oleh Kepala Desa Passo ;

1. Bahwa pemberian kuasa tersebut harus didasarkan pada Legal Standy yang sah yaitu pihak yang berkompeten memberi kuasa;

Bahwa dalam surat kuasa antara Hengky Sarimanella kepada Willem Tan tanggal 7 April 1987 ternyata bertentangan dengan Surat Kuasa Induk (Surat Kuasa tanggal 25 April 1983) yang diberikan oleh 11 orang keluarga Sarimanella sesuai bukti (P-9, T.III.3), ternyata bahwa surat kuasa tersebut tidak diberikan dengan substitusi sehingga Legal Standy pemberian kuasa dari Hengky Sarimanella kepada Willem Tan adalah cacat hukum sehingga tidak memenuhi syarat sahnya pemberian kuasa, sesuai pertimbangan Majelis Hakim dengan mengutip pendapat R. Subekti, R. Tjitrosudibio ;

2. Bahwa pemberian kuasa induk dari 11 orang keluarga Sarimanella kepada Hengky Sarimanella dan Lambertus Sarimanella adalah tanpa kuasa substitusi sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 312. K/Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1974 yang menyebutkan :
“Pengoperan pemberian kuasa dari pihak kuasa penjual hanya membuat suatu pernyataan dan



bukan berdasarkan suatu kuasa substitusi adalah tidak sah” ;

3. Bahwa hal itu sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 755 K/Sip/1970 tanggal 30 Juli 1971 yang mana terdapat kaidah hukum “Surat Kuasa” yang di dalamnya tidak dicantumkan kata “hak substitusi”, hal ini berarti pemberian kuasa tersebut “tanpa hak substitusi”, sehingga kuasa ini hanya berlaku bagi orang yang diberi kuasa tersebut dan “Kuasa” tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain oleh Penerima Kuasa. (Baca buku Kompilasi kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung – Hukum Acara Perdata – masa setengah abad oleh M. Ali Boediarso, S.H. hal 7 alinea terakhir) ;
4. Bahwa buku tersebut terdapat sambutan Ketua Muda Bidang Hukum Perdata Mahkamah Agung RI H. Harifin Tumpa, S.H., M.H., dengan pesan bahwa setelah membaca isinya, kesimpulan kami, buku ini patut dan layak dibaca dan dimiliki, dalam rangka meningkatkan mutu dan profesionalisme para Hakim dalam melaksanakan tugas peradilan ;
5. Bahwa berdasarkan sambutan Mahkamah Agung tersebut maka sudah selayaknya Majelis Hakim mengetahui hal tersebut sehingga tidak memberikan pertimbangan hukum yang mengada-ada yang memperlihatkan ketidak profesionalitas dalam melaksanakan tugas mengadili suatu perkara ;
6. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka Willem Tan tidak berkualitas menjual obyek tersebut kepada Penggugat karena Willem Tan tidak memiliki Legal Standy yang sah ;
7. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Ambon tentang pemberian kuasa tersebut adalah bertentangan dengan hukum

Hal.17 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



acara termasuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg Nomor 312 K/Sip/1974 tanggal 19 Agustus 1974 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 755 K/Sip/1970 tanggal 30 Juli 1971, oleh karenanya pertimbangan hukum yang melahirkan amar putusan yang mengabulkan gugat Penggugat tersebut, harus dinyatakan tidak berdasarkan hukum sehingga harus dibatalkan ;

II. Obyek sengketa A :

1. Bahwa menurut Penggugat, obyek sengketa huruf A adalah terletak di atas sertifikat Hak Pakai Milik Tergugat V ;
2. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I pada angka 6 persil tanah bidang A milik Penggugat berada di bawah Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 tercantum atas nama Yayasan Misi Remaja (Tergugat V), jawaban tersebut bersesuaian dengan jawaban Tergugat III angka 6, jawaban Tergugat IV angka 6 ;
3. Bahwa apabila kita melihat secara visual bukti Gambar Situasi terhadap obyek sengketa huruf A sesuai bukti P-2 dan dibandingkan dengan Gambar Situasi dalam bukti Tergugat V yang ditandai dengan bukti T-1 dan T.T.1 terdapat perbedaan sebagai berikut :
 - a. Bentuk gambar yang tidak sama;
 - b. Letak obyek yang tidak sama;
 - c. Luas obyek yang tidak sama;
4. Bahwa oleh karena Majelis Hakim mengabaikan fakta tersebut dengan



bernaung di bawah pertimbangan hukum hal. 41 dengan menyimpulkan Tergugat V telah mendirikan bangunan sekolah Alkitab tepatnya di lokasi A hal ini telah dikuatkan dengan keterangan saksi 1. John Beljaan, 2. Eduardus Beljaan ;

5. Bahwa oleh karena secara visual dan secara kadasterial terdapat perbedaan yang sangat jelas atas obyek sengketa A maka kami mohon agar Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menjatuhkan putusan sela dengan memerintahkan jurusita Pengadilan Negeri Ambon melakukan pengembalian batas obyek A atas biaya Penggugat untuk mengetahui letak dan luas obyek A dan obyek Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 yang sebenarnya;
6. Bahwa oleh karena obyek tanah yang dimiliki oleh Tergugat V adalah seluas 13.209 m² sedangkan obyek A yang didalilkan Penggugat hanya 12.192 m² maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Yayasan Misi Remaja adalah tidak berkekuatan hukum mengikat atas sebidang tanah A, harus dikategorikan sebagai putusan yang tidak beralasan menurut hukum. Demikian halnya dengan petitum gugatan angka 7 yang

Hal.19 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



menghukum Tergugat V harus lebih dulu membongkar bangunan miliknya adalah tidak beralasan karena bagian milik Tergugat V berada di luar obyek sengketa A ;

7. Bahwa obyek Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 atas nama Tergugat V tersebut terdiri dari 2 bagian yaitu sebelah menyebelah dari Jalan Tehupior yang jadi terdapat bidang yang dipisahkan oleh Jalan Tehupior sehingga apabila Penggugat mengklaim bahwa tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 52 terletak di atas obyek sengketa A adalah bertentangan dengan kondisi visual batas obyek sengketa A di lapangan ;
8. Bahwa selain alasan tersebut, dalil gugatan Penggugat yang memerintahkan Tergugat V membayar obyek sengketa A kepada Penggugat sebesar Rp1.320.900.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) adalah gugatan yang kabur karena obyek gugatan obyek A adalah seluas 12.192 m² akan tetapi yang dituntut adalah tanah milik Tergugat V seluas 13.209 m²;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

KEBERATAN PERTAMA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) dalam putusan perkara Nomor 06/PDT/2013/PT.MAL tanggal 20 Mei 2013 yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 13 (tiga belas) sampai 14 (empat belas), *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) *a quo* menyatakan:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara saksama berkas perkara dan beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon, tanggal 26 Juni 2012 Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.AB, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Tergugat I, III, IV, V dan Turut Tergugat/Pembanding dan surat kontra memori yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan ini dianggap telah tercantum dalam putusan tingkat banding.....” ;

“Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 26 Juni 2012 Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.AB yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding.....” ;

- Pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) yang demikian bahwa tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan sehingga membenarkan dan menyetujui putusan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) adalah merupakan pertimbangan yang tidak cukup dan sepatutnya harus dibatalkan. Pendapat demikian

Hal.21 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya antara lain :

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan : “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan i.e. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat ;

- Selain itu pula Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus yang menyatakan “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup” ;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II : Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238), oleh karena, putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) dengan Nomor 06/PDT/2013/PT.MAL tanggal 20 Mei 2013 yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) dengan perkara Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.AB dengan pertimbangannya yaitu : “tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan” tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya harus dibatalkan ;

KEBERATAN KEDUA :

- Bahwa tidak benar pertimbangan hukum-pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) yang menyatakan mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon), karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Ambon yang mengadili perkara *a quo* sebagaimana dalam pertimbangan hukum pada



halaman : halaman 45 alinea 2 (dua) bahwa “Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tertanggal 8 April 1987 yang dilakukan oleh Penggugat dengan kuasa Para Tergugat adalah sah menurut hukum, maka sepatutnyalah petitum point 2 (dua) dikabulkan”;

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) dalam perkara a quo adalah sangat keliru, karena bagaimana mungkin jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan orang yang sama sekali tidak diberikan kewenangan untuk menjual sebagian tanah milik keluarga Sarimanella. Hal mana menjadi fakta hukum kalau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak pernah memberikan kuasa secara langsung kepada Willem Tan untuk menjual tanah kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi atau kepada siapapun, dan Surat Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV kepada Lambertus Sarimanella dan Hengky Sarimanella (vide bukti surat P-9 sama dengan bukti surat T.III-13) yang di dalam surat kuasa tersebut tidak memberikan hak substitusi kepada Lambertus Sarimanella dan Hengky Sarimanella untuk memberikan kuasa kepada Willem Tan supaya menjual tanah milik keluarga Sarimanella, maka dengan demikian perbuatan hukum jual beli antara Polo Setiawan dengan Willem Tan sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tanggal 7 April 1987 di hadapan PPAT Julius Nanlohy, BA (vide bukti P-1) secara hukum adalah tidak sah karena bertentangan dengan hukum, maka dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) yang diambil alih oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) adalah sangatlah keliru sehingga perlu ditolak dan dibatalkan oleh Majelis Agung RI pada pemeriksaan ditingkat kasasi ;

KEBERATAN KETIGA :

- Bahwa tidak benar dan keliru pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) tersebut secara jelas telah salah dan keliru

Hal.23 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014



dalam penerapan hukum pembuktian, hal mana dikatakan demikian karena pada posita gugatan poin 5 (lima) mengatakan : “Bahwa terhadap bidang tanah B oleh Tergugat I – IV telah melakukan aktifitas dengan cara mengambil galian C dan menjualnya kepada pihak lain, kemudian salah seorang dari keluarga Tergugat I – IV yakni Bapak Josephus Sarimanella juga telah pula memberikan ijin kepada ± 20 orang untuk membangun rumah tinggal mereka di atas tanah tersebut dan terhadap perbuatannya itu Penggugat telah menyatakan keberatan”. Dan selanjutnya pada poin 9 (sembilan) menyatakan “Bahwa obyek sengketa perkara ini yaitu tanah bidang A dengan batas-batasnya demikian pula tanah bidang B dengan batas-batasnya kini sudah tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh Penggugat sebab pada obyek sengketa tanah bidang A kini terdapat bangunan-bangunan sekolah Alkitab milik Tergugat V, sementara obyek sengketa tanah bidang B saat inilah digarap/diambil tanah pasir dan sebagainya (galian C) oleh orang-orang yang memperoleh hak dari Tergugat I – IV dengan cara melawan hak Penggugat, “namun dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) pada halaman 41 alinea 5 (lima) mengatakan : “Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan (*Fundamentun Petendi*) poin 5, 6 dan 7 Penggugat telah mengajukan bukti P-5, bukti P-6A dan bukti P-6B yang menyatakan bahwa Josephus Sarimanella telah menggantikan tanah yang ia berikan kepada 20 orang dari tanah milik Penggugat dengan demikian ia harus menggantikannya dengan persil tanah seluas 45.000 m²” dan selanjutnya pertimbangan hukum pada halaman 42 alinea 3 (tiga) mengatakan : “Menimbang, bahwa ternyata meskipun menurut keterangan saksi-saksi tanah galian C diambil dari tanah milik Penggugat pada lokasi B namun setelah melakukan pemeriksaan setempat ternyata kegiatan pengambilan tanah galian di luar obyek sengketa.” Maka dengan demikian menjadi fakta hukum kalau bidang tanah B yang disengketakan secara nyata-nyata di luar dari obyek sengketa, sehingga obyek sengketa yang digugat seluas 10 Ha oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat adalah salah obyek, dan oleh karenanya maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas dan batas-batas dari obyek sengketa yang disengketakan secara nyata-nyata adalah tidak jelas atau kabur ;

- Bahwa sesuai dengan kaedah hukum yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 497 K/Sip/1983 tanggal 9 Juli 1984 yang menyatakan “tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama-sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima” ;
- Oleh sebab itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Ambon) yang diambil alih oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) adalah sangatlah salah dan keliru sehingga perlu ditolak dan dibatalkan oleh Majelis Agung RI pada pemeriksaan ditingkat kasasi ;
- Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka telah jelas bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) Nomor 06/PDT/2013/PT.MAL tanggal 20 Mei 2013 tersebut telah salah dalam penerapan hukumnya yaitu salah dalam penerapan hukum pembuktian sehingga salah dalam menjatuhkan putusan yang sesuai dengan kaedah-kaedah hukum yang berlaku, sehingga oleh karenanya putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Maluku) Nomor 06/PDT/2013/PT. MAL tanggal 20 Mei 2013 tersebut mengandung cacat hukum, sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo*, dimana Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/1987 tertanggal 8 April 1987, sehingga Penggugat dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi, sebaliknya Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya, dan penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah, sehingga penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan

Hal.25 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014

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

hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Corneles Sarimanella dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. CORNELES SARIMANELLA, 2. IZAAK TAN, 3. A.W.B. ABRAHAMS** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat I, III dan V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 29 Oktober 2014 oleh **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Hamdi, S.H., M.H.** dan **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan **Tjandra Dewajani, S.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.H.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,



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

ttd./

Tjandra Dewajani, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,

M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal.27 dari 22 hal. Putusan Nomor 145 K /PDT/ 2014

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)