



PUTUSAN

Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FONY FRANSISCUS, umur 39 Tahun Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Ahmad Yani, RT.001/RW.01, Kecamatan Sirimau -Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NOIJA FILEO PISTOS,SH.,MH Advokat/Penasihat & Konsultan Hukum berkantor di Kelurahan Wainitu RT.002 RW.004 samping Sualayan Planit 2000, Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 13 November 2019 dengan Nomor: 1049/2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n :

1. **YONGKY SALAMONY**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No.16 RT.001/RW.01 Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Chriss Latupeirissa, SH, MH adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum CHR. LATUPEIRISSA, SH, MH dan REKAN yang beralamat di Jln. Batu Gajah, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 30 Juli 2019 dengan Nomor: 704/2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **HONG SALAMONY**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No.16 RT.001/RW.01 Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **INTJE SALAMONY**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No.16 RT.001/RW.01 Kelurahan

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

4. **ADE SALAMONY**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No.16 RT.001/RW.01 Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya sebagai **Turut Tergugat III;**

5. **VONY SALAMONY**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No.16 RT.001/RW.01 Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV;**

Dalam hal ini Para Turut Tergugat tersebut memberi Kuasa kepada: Irene Siahaya, SH dan Vanessa Silooy, SH., keduanya adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum AIRIN SIAHAYA, SH dan REKAN, yang beralamat di Jalan Ina Tunj VI Nomor 4 RT.001/RW.04 Kelurahan Amantelu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Juli 2019 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 29 Juli 2019 dengan Nomor 703/2019;

6. **NONY SALAMONY**, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No.16 RT.001/RW.01 Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V;**

7. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Tantui, dalam hal ini memberi Kuasa kepada : David A.H Pooroe, SH, Sayid Hasan Assagaff, SH. MH., dan Sudinal M. Pattimura, SH berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 1532/SKU-81.71/VII/2019 tertanggal 30 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam dalam surat gugatannya tertanggal 01 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 15 Juli 2019 dibawah Register Nomor 158/Pdt.G/2019/PN.Amb telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat di depan Notaris PATTIWAEL NICOLAS (Almarhum), pada tanggal dua belas September dua ribu delapan (12-09-2008) telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah milik Tergugat, berukuran kurang lebih 42 m² (kurang lebih empat puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 16, RT.001 / RW. 01, Kelurahan Uritetu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29;
2. Bahwa adapun bidang tanah ini, yang dilakukan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat memiliki batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara berbatas dengan Sertifikat Hak Milik 578;
Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Jenderal Ahmad Yani;
Sebelah Selatan berbatas dengan Sertifikat Hak Milik 578;
Sebelah Barat berbatas dengan Sertifikat Hak Milik 578;
Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**;
3. Bahwa objek sengketa yang dikatakan di atas, adalah milik Tergugat, yang Tergugat peroleh dari pembagian atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 578 milik orang tua Tergugat dengan para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V, sesuai Keputusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 71 / Pdt.G / 1993 / PN.AB tanggal 5 Oktober 1993;
4. Bahwa berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Ambon dalam Perkara Nomor : 71 / Pdt.G / 1993 / PN.AB tanggal 5 Oktober 1993. Yang menyatakan bahwa Tergugat YONGKY SALAMONY dalam Perkara Nomor : 71 / Pdt.G / 1993 / PN.AB tanggal 5 Oktober 1993 mendapat paling selatan, seluas 141,66 m² sesuai amar putusan dalam Perkara Nomor : 71 / Pdt.G / 1993 / PN.AB tanggal 5 Oktober 1993, dan kemudian terhadap bagian tanah miliki Tergugat itulah, tergugat melakukan ikat janji (PERJANJIAN PENGKITAN JUAL BELI Nomor : 29) di depan Notaris PATTIWAEL NICOLAS Sarjana Hukum;
5. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29 antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di depan Notaris

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PATTIWAEEL NICOLAS Sarjana Hukum, pada Pasal 2 Perjanjian dimaksud ditegaskan antara Tergugat dengan Penggugat bahwa :

Apa yang diperjanjikan dalam akta ini, Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat dengan harga Rp. 33.600.000.- (tiga puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) dengan perincian :

- *Rp. 6.250.000 (Enam juta dua ratus lima puluh rupiah) telah dibayar pada saat sewa tempat ini;*
- *Pada saat penandatanganan akta ini akan dibayar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) dan akta ini pula berlaku sebagai tanda terimanya;*
- *Sisanya sebesar Rp. 22.000.000.- (dua puluh dua juta rupiah) akan dibayar setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya akta jual beli, pengukuran, pemisahan, dan balik nama sertifikat ke atas nama FONY FRANSISCUS;*

6. Bahwa setelah Tergugat dan Penggugat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 12 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat, maka pada hari senin tanggal 13 Oktober 2008 Penggugat telah mengeluarkan uang sebanyak Rp. 97.000.000. (sembilan puluh tujuh juta rupiah) untuk pengadaan kayu balok jenis Kayu besi sebanyak 8 (delapan) kubik. yang 1 kubik kayu balok harganya Rp 6.500.000.- (enam juta lima ratus ribu rupiah), jadi 8 (delapan) kubik harganya 8 X Rp 6.500.000.- (enam juta lima ratus ribu rupiah) sama dengan Rp. 52.000.000.- (lima puluh juta rupiah), ditambah papan Kayu besi 5 (lima) Kubik yang harganya 1 kubik papan Rp 9.000.000.- (sembilan juta rupiah) jadi 5 (lima) kubik harganya 5 X Rp 9.000.000.- (sembilan juta rupiah) sama dengan Rp. 45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa selain itu, setelah Penggugat memperoleh kayu dan papan sesuai pesanan Penggugat, Penggugat juga mengeluarkan uang sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk menyewa / membayar Tukang, guna mencuci kayu-kayu balok dan papan tersebut (di somel) selanjutnya melakukan pembentukan terhadap kayu-kayu balok itu sesuai ukuran rumah Penggugat yang akan dibangun, sehingga total uang yang sudah dikeluarkan Penggugat berjumlah Rp. 97.000.000. (sembilan puluh tujuh juta rupiah) ditambah dengan Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sama dengan Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah);
8. Bahwa selanjutnya, sambil menunggu realisasi Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan didepan

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./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)



Notaris PATTIWAEEL NICOLAS Sarjana Hukum, dari Tergugat untuk Penggugat membangun rumah tinggal Penggugat, di Tahun 2012, Turut Tergugat I HONG SALAMONY, Turut Tergugat II INTJE SALAMONY, Turut Tergugat III ADE SALAMONY dan Turut Tergugat IV NONY SALAMONY, membuat dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ambon untuk menggugat, YONGKY SALAMONY (Tergugat dalam perkara ini), VONY SALAMONI (Turut Tergugat IV dalam perkara ini), FONY FRANSISCUS (Penggugat dalam perkara ini), SANDRA HUWAE, dan VONNY MANDAGI, terhadap bidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 578 tanggal 09 Maret 1993, dengan alasan bidang tanah tersebut masih milik bersama dan belum di bagi, dan Gugatan tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Ambon di bawah Nomor : 155 / Pdt.G / 2012 / PN.AB;

9. Bahwa selanjutnya terhadap Gugatan Nomor : 155 / Pdt.G / 2012 / PN.AB yang diajukan oleh HONG SALAMONY Turut Tergugat I, INJTE SALAMONY Turut Tergugat II, ADE SALAMONY Turut Tergugat III, NONY SALAMONY Turut Tergugat V, tersebut, Penggugat (yang dalam Perkara Nomor : 155 / Pdt.G / 2012 / PN.AB menjadi Tergugat ke-III), dalam Jawabannya, sekaligus mengajukan Gugatan Rekonvensi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 155 / Pdt.G / 2012 / PN.AB, amarnya menjadi :

MENGADILI :

- I. DALAM PROVISI : -----
- Menolak Provisi penggugat untuk seluruhnya. ;-----
- II. DALAM EKSEPSI : -----
- Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya. ;-----
- III. DALAM POKOK PERKARA. ;-----
A. DALAM KONPENSI. ; -----
Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya. ;-----
B. DALAM REKONVENSİ. : -----
- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi untuk sebahagian.:-----
- Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa dari Notaris Arnasya A. Pattinama, SH Nomor : 2 107 / 2000 tanggal 19 Februari 2000) yang dilakukan oleh NONY THESANY (Ibu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) dan Perjanjian Pengikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli dari NOTARIS PATTIWAEL NOCOLAS, SH Nomor :
29 tanggal 12 September 2008 adalah sah dan berharga. ; -----

10. Bahwa adapun terhadap Perkara Nomor : 155 / Pdt.G / 2012 / PN.AB yang dikatakan di atas, di dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara dimaksud pada halaman 72 alinea ke-2 dan ke-3 dikatakan bahwa :

“ bahwa tanah yang dikatakan pada butir ke-1 di atas adalah sampai pada saat ini belum dilakukan pembagian, dan masih dikuasai secara bersama, adalah sesuatu yang tidak benar. Dikatakan tidak benar karena ada satu surat yang judulnya ialah SURAT KETERANGAN TIDAK KEBERATAN, yang dibuat dan ditandatangani oleh HONG SALAMONY (Penggugat II), INCE SALAMONY (Penggugat III), ADE SALAMONY (Penggugat IV, dan VONY SALAMONY, adalah ahliwaris atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 578 Luas 850 M2 yang berlokasi di jalan Ahmad Yani Ambon, Dengan ini menyatakan bahwa kami tidak berkeberatan kepada Sdr. Nony Thesany (Ibu Kandung Penggugat) untuk membangun bangunan sementara (Konstruksi kayu dinding papan) diatas bagian tanah dari saudara kami YONGKY SALAMONY (Tergugat I)sesuai pembagiannya dalam keputusan Pengadilan Negeri Klas I-A Ambon Nomor : 71/Pdt.G/1993/PN.AB tanggal 05 Oktober 1993. Dengan demikian adalah sangat tidak benar bila bidang tanah tersebut para Penggugat masih mengklaim / mengakui bahwa masih milik bersama, padahal sesuai surat pernyataan yang memuat keputusan Pengadilan yang dikatakan di atas telah membagi sebidang tanah tersebut kepada para ahliwaris, walaupun belum dilakukan pembagian terhadap Sertifikat ”.

“ bahwa bidang tanah tersebut tidak lagi menjadi milik bersama seperti yang didalilkan oleh para Penggugat dengan kuasa hukumnya, dengan bukti tersebut di atas ”.

Sehingga diputuskan seperti yang dikedepankan di atas pada butir ke-8 Gugatan perkara ini;

11. Bahwa setelah Putusan Nomor : 155 / Pdt.G / 2012 / PN.AB, tanggal 25 Juli 2013, yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap, namun sampai dengan sekarang Tergugat, ditambah dengan dorongan dari Para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V, untuk tidak berkeinginan

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/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

merealisasikan PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 29 antara Penggugat dengan Tergugat, sesuai dengan Akta PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 29, yang dibuat di hadapan Notaris : PATTIWAEL NOCOLAS, SH tanggal 12 September 2008 tersebut;

12. Bahwa hal tersebut dapat dipastikan karena pada tahun 2013 Turut Tergugat NONY SALAMONI dkk mengajukan lagi gugatan Ke Pengadilan Negeri Ambon yang terdaftar di bawah Nomor : 146 / Pdt.G / 2013 / PN.AB, untuk menggugat YONGKY SALAMONY dkk, yang berlanjut sampai di Mahkamah Agung, dimana dari Keputusan Mahkamah Agung pada amar keputusannya menegaskan bahwa :

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Permohonan KASASI DARI Para Pemohon Kasasi : FONY FRANSISCUS, 2. SANDRA HUWAE, 3. VONY MANDAGI tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 45/PDT/2014/PT.AMB pada tanggal 22 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 146/Pdt.G/2013/PN.AB Tanggal 10 April 2014;

Mengadili Sendiri :

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (NO) ;
Membebaskan biaya perkara dalam semua tingkat peradilan kepada Para Termohon Kasasi/Para penggugat dan Tergugat I, III, VI, VII, VIII, IX / para Terbanding yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);

13. Bahwa adapun dalam Putusan Pengadilan Nomor : 146 / Pdt.G / 2013 / PN.AB Tanggal 10 April 2014, yang berakhir dengan Keputusan dari Mahkamah Agung yang menyatakan seperti yang dikemukakan di atas (butir gugatan No. 10 gugatan ini), yang menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (NO), dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29 antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di depan Notaris PATTIWAEL NICOLAS Sarjana Hukum, adalah sah dan berharga, sesuai Keputusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 155/Pdt.G/2012/PN.AB tanggal 25 Juli 2013 ;
14. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 12 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./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)



depan Notaris PATTIWAEL NICOLAS Sarjana Hukum, terdiri dari 12 (dua belas) pasal, dan pada Pasal 1 (satu) ditegaskan pada pokoknya bahwa: Pihak Pertama berjanji dan mengikat dirinya menjual kepada Pihak Kedua, yang berjanji dan mengikat dirinya membeli dari pihak pertama berupa :

Sebidang tanah sesuai sertifikat Hak Milik nomor 578/Uritetu, yang terletak di Provinsi Maluku, Kota Ambon, berukuran + 42 M2 (kurang lebih empat puluh dua meter persegi) dari luas keseluruhan 850 M2 (delapan ratus lima puluh meter persegi), dan Pasal 2 ditegaskan juga :

Apa yang diperjanjikan dalam akta ini, Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat dengan harga Rp. 33.600.000.- (tiga puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) dengan perincian :

- *Rp. 6.250.000 (Enam juta dua ratus lima puluh rupiah) telah dibayar pada saat sewa tempat ini,*
- *Pada saat penandatanganan akta ini akan dibayar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) dan akta ini pula berlaku sebagai tanda terimanya.*
- *Sisanya sebesar Rp. 22.000.000.- (dua puluh dua juta rupiah) akan dibayar setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya akta jual beli, pengukuran, pemisahan, dan balik nama sertifikat ke atas nama FONY FRANSISCUS;*

15. Bahwa dari isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikatakan di atas, masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat juga dapat merealisasikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat yang tertunda selama ini, akibat dari Tergugat yang tidak mau merealisasikan Prestasinya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29 antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan di depan Notaris;

16. Bahwa karena Tergugat melakukan Wan Prestasi, di tambah dengan para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V mengajukan gugatan di pengadilan sebanyak 2 (dua) kali, yang memakan waktu 10 (sepuluh) tahun dan 9 (Sembilan) bulan adalah bentuk tindakan dari Tergugat dan para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V yang mencoba menghalang-halangi Penggugat untuk membangun rumah pada Objek Sengketa yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah);

17. Bahwa Pekerjaan Penggugat dari dulu sebelum diadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat, adalah berdagang, dan bahan



dagangan Penggugat adalah sembako, serta menjual daging RW yang telah masak, sehingga keuntungan bersih yang dapat Penggugat peroleh dari pekerjaan Penggugat tersebut perhari adalah Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah), dan bila uang sejumlah Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) dipakai untuk berdagang, yang dihitung mulai dari tanggal 12 September 2008 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, maka sudah pasti Penggugat telah mendapat keuntungan bila uang sejumlah Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) dipakai untuk mengembangkan dagangan Penggugat;

18. Bahwa dikatakan Penggugat mendapat keuntungan, karena dari tanggal 12 September 2008, sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, itu berarti ada 3.870 hari, dan bila uang sejumlah Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) dipakai Penggugat untuk berdagang yang dihitung dari tanggal 12 September 2008 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, maka Penggugat telah memperoleh keuntungan sebesar 3.870 hari dikalikan dengan Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah), sama dengan Rp. 1.980.000.000.- (satu milyar Sembilan puluh delapan juta rupiah);
19. Bahwa uang senilai Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) yang dikeluarkan Penggugat untuk pengadaan kayu dan pembayaran jasa tukang ditambah dengan uang sejumlah Rp. 1.980.000.000.- (satu milyar Sembilan puluh delapan juta rupiah) yang di dapat dari uang Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) dipakai untuk berdagang selama 3.870 hari dimana 1 hari Pengggat mendapat keuntungan bersih Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah), maka total kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 1.980.000.000.- (satu milyar Sembilan puluh delapan juta rupiah) ditambah dengan uang sejumlah Rp. 147.000.000.- (seratus empat puluh tujuh juta rupiah) sama dengan Rp. 2.127.000.000.- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta);
20. Bahwa selain kerugian matrial yang dikedepankan di atas, yang dialami oleh Penggugat, Penggugat mengalami juga kerugian inmaterial akibat Tergugat tidak merealisasikan Perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun dan 9 (Sembilan) bulan yang bila dihitung dengan uang sejumlah Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah);
21. Bahwa selain itu, karena Keputusan dalam Perkara Nomor : 155 / PDT.G / 2012 / PN.AB yang amarnya menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari NOTARIS PATTIWAEL NOCOLAS, SH Nomor : 29 tanggal



12 September 2008 adalah sah dan berharga, dengan demikian adalah merupakan kewajiban dari Tergugat untuk berurusan dengan Turut Tergugat VI untuk melakukan pengukuran dan pemisahan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, sesuai isi perjanjian Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Akta Perjanjian Nomor : 29 tanggal 12 September 2008;

22. Bahwa selanjutnya karena Tergugat harus meminta untuk Turut Tergugat VI melakukan pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat ke pada Penggugat, maka merupakan kewajiban Turut Tergugat VI untuk melakukan pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat ke atas nama Penggugat sesuai undang-undang dan atauran yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menepati janjinya sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29, tanggal 12 September 2008 antara Tergugat Penggugat adalah Wan Prestasi;
3. Menyatakan akibat Wan Prestasi yang dilakukan Tergugat Kepada Penggugat, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian material sebesar Rp. 2.127.000.000.- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah), dan kerugian imaterial sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat yaitu kerugian material sebesar Rp. 2.127.000.000.- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta) dan kerugian imaterial sebesar Rp. 500. 000.000.- (lima ratus juta rupiah) sehingga semuanya berjumlah Rp 2.177.000.000.- .- (dua milyar seratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) secara langsung dan tunai;
5. Menghukum Tergugat untuk sesegera merealisasikan Perjanjian yang ditegaskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29, tanggal 12 September 2008 antara Tergugat Penggugat di depan Notaris PATTIWAEL NICOLAS Sarjana Hukum;



6. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat VI untuk melakukan pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat ke atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR :

- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi hadir kuasanya dan Tergugat Konvensi hadir kuasanya dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV serta Turut Tergugat VI hadir Kuasanya di persidangan, sedangkan untuk Turut Tergugat V, tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya sehingga Turut Tergugat V dianggap melepaskan diri untuk mempertahankan hak-haknya dan Majelis Hakim akan memeriksa dan mengadili tanpa hadirnya Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Felix R.Wuisan,S.H.,M.H** Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 05 September 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Jawaban Dalam Konvensi.



1. Bahwa tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat dalam konvensi, tertanggal 1 Juli 2019, kecuali terhadap dalil-dalil yang kembali dipertegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa hal menolaknya tergugat atas gugatan penggugat dalam konvensi sebagaimana penjelasan pada point 1 diatas, karena dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang dimulai dari nomor urut 1 sampai nomor urut 22 adalah merupakan dalil-dalil gugatan yang obscur libel (tidak Jelas) dan sangat bertentangan dengan hukum acara perdata dikatakan demikian karena Penggugat telah melakukan suatu kumulasi objektif (objectum litis), hal ini jelas terlihat dari dalil-dalil posita gugatan, sebab penggugat mempersoalkan ada wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, dan Penggugat mempersoalkan akibat perbuatan tergugat sehingga telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil, gugatan penggugat yang demikian jelas bertentangan dengan hukum acara perdata, karena Penggugat telah menggabungkan dua tuntutan atau lebih dalam satu gugatan yaitu ada Wanprestasi dan ada Perbuatan melawan Hukum yang berakibat kerugian materiil dan imateriil, hal mana oleh Mahkamah Agung dilarang dan dipertegas dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1001 K / Sip / 1979 jo Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1875 K / Sip / 1984 yang menyatakan penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;
3. Bahwa perlu dijelaskan pula menyangkut posita gugatan Penggugat dalam konvensi yang menjelaskan ada peristiwa hukum wanprestasi akan tetapi akibatnya ada kerugian materiil dan imateriil yang mana adalah merupakan peristiwa hukum dalam perbuatan melawan hukum, menurut M.Yahya Harahap, SH dalam bukunya : Hukum acara perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan , pembuktian, dan putusan pengadilan, menyatakan bahwa “ tidak dapat dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan;
Bahwa penjelasan tergugat pada point 2 dan point 3 di atas sekaligus menanggapi gugatan penggugat dalam konvensi tentang adanya gugatan materiil dan imateriil;
4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat dalam konvensi point 1, point 2, point 3, point 4 dan point 5, yang intinya penggugat menjelaskan

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat dan tergugat pada tanggal 12 September 2008, dan agar jangan sampai yang terhormat Majelis Hakim terkecoh oleh dalil-dalil tersebut, tergugat menanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa terhadap objek sengketa, awalnya Ibu penggugat yang bernama Ny.Nony Thesany (almarhum) menyewa dari tergugat sebagaimana Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Arnasya A.Pattinama, SH untuk 30 Tahun lamanya, yang dibagi dalam 6 tahap pembayaran sewa untuk lima tahun berjalan;
- b. Bahwa pada saat masa penyewaan tahap ke dua, untuk 5 Tahun berikutnya yaitu sekitar Tahun 2004 sampai tahun 2009, Ibu penggugat yang bernama Ny. Nony Thesany meninggal dunia pada Tahun 2007, sehingga sewa menyewa tidak bisa dilanjutkan;
- c. Bahwa Tahun 2008, penggugat datang memohon-mohon kepada tergugat agar penggugat melanjutkan sewa menyewa yang pernah dibuat oleh Ibunya dengan tergugat untuk jangka waktu 30 Tahun tersebut, agar dilanjutkan oleh penggugat;
- d. Bahwa kemudian penggugat dan tergugat bersepakat untuk membuat perjanjian sewa-menyewa lanjutan di Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael;
- e. Bahwa pada saat penggugat dan tergugat sudah berada di Kantor Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael untuk membuat perjanjian sewa-menyewa tersebut, ternyata Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael tidak berada ditempat sehingga penggugat dan tergugat hanya dilayani oleh salah satu pegawainya yang bernama Ny. Juliana Magdalena Tahalele, SH dan Ibu Juliana Magdalena Tahalele meminta penggugat dan tergugat meninggalkan KTP (kartu tanda penduduk saja) dan menyatakan nanti kalau perjanjian sewa-menyewa sudah selesai dibuat baru diberitahukan, sehingga tergugat langsung pulang sementara penggugat masih menunggu di Kantor Notaris Nicolas Pattiwael;
- f. Bahwa dalam masa penantian terhadap akan dibuatnya perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat tersebut sebagaimana yang dijanjikan oleh pegawai Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael yang bernama Ny.Juliana Magdalena Tahalele tersebut, yang sudah berlangsung sekitar 6 bulan lamanya, maka tergugat

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



meminta saudaranya yang bernama Noni Salamony dan Ince Salamony untuk pergi ke Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael untuk menyerahkan perjanjian sewa-menyewa yang dijanjikan tersebut;

- g. Bahwa saudara-saudara tergugat pada saat di Kantor Notaris hanya bertemu dengan pegawai Ny. Juliana Magdalena Tahalele dan bukannya akta perjanjian sewa-menyewa yang dibuat akan tetapi perjanjian pengikatan jual beli, dan perjanjian pengikatan jual beli yang diserahkan hanya dalam bentuk foto copy saja;
- h. Bahwa menyadari ada kesalahan, maka tergugat mendatangi Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael untuk menanyakan perihal dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan bukan perjanjian sewa-menyewa, maka Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael berjanji untuk memperbaikinya namun sampai yang bersangkutan meninggal dunia akta sewa menyewa tidak pernah dibuat;
- i. Bahwa tergugat juga sudah memberitahukan penggugat dan menanyakan perihal adanya akta perjanjian pengikatan jual beli, namun penggugat tetap berkeras hati untuk mempertahankan pada hal tergugat sama sekali tidak berkeinginan dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut;

Bahwa oleh karenanya maka dalil-dalil tersebut haruslah dikesampingkan;

- 5. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat dalam konvensi point 6, dan point 7, adalah merupakan dalil-dalil yang tidak berdasarkan hukum dan agar jangan sampai yang terhormat Majelis Hakim terkecoh oleh dalil-dalil tersebut, maka tergugat menanggapinya sebagai berikut :

- a. Bahwa ada fakta hukum yang menarik, yang perlu dipertanyakan yaitu kalau penggugat saja bisa mengeluarkan uang untuk pembelian Rp 147.000.000 (seratus empat puluh tujuh juta), maka adalah sangat tidak beralasan menurut hukum kalau yang dibuat di Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael itu hanya perjanjian pengikatan jual beli, seharusnya perjanjian jual beli sebab didalam pengikatan jual beli yang dijelaskan oleh penggugat bahwa harga objek sengketa hanya Rp.33.600.000 (tiga puluh tiga juta enam ratus ribu), jadi agak aneh dan membingungkan dan hal ini semakin memperjelas bahwa sebenarnya yang diinginkan adalah perjanjian sewa-menyewa dan bukan perjanjian pengikatan jual beli..



- b. Bahwa tentang adanya pembelian-pembelian kayu dan lain sebagainya lalu penggugat meminta ganti rugi kepada tergugat, maka hal ini adalah sesuatu yang sangat aneh, luar biasa dan membingungkan, dikatakan demikian karena apakah penggugat pernah membayar harga sewa dari tahun 2007 sampai tahun 2019 kepada tergugat atas objek sengketa atau membayar harga yang dijelaskan oleh penggugat dalam perjanjian pengikatan jual beli sehingga meminta ganti rugi;

Bahwa dengan demikian dalil-dalil ini haruslah dikesampingkan;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat dalam konvensi point 8, point 9, point 10, point 11, point 12 dan point 13, tergugat menanggapinya sebagai berikut :

- a. Bahwa terkait dengan putusan-putusan yang dijelaskan oleh penggugat dalam dalil-dalil tersebut adalah akibat dari adanya pihak-pihak yang menguasai tanah sertifikat hak milik 578 secara melawan hukum dan melawan hak, maka dengan ketidak puasan dari saudara-saudara tergugat maka ada gugatan;

- b. Bahwa tergugat mempersilahkan penggugat membuktikannya saja putusan dimaksud namun menurut tergugat perjanjian pengikatan jual beli itu bukan dan seharusnya perjanjian sewa-menyewa kalau penggugat menjelaskan sewa menyewa dalam 30 Tahun dinyatakan sah dan berharga;

- c. Bahwa putusan-putusan yang dijelaskan oleh penggugat ini pula tidak ada satupun yang telah dieksekusi karena seluruh putusan tersebut bersifat deklaratoir saja sehingga masih terjadi percampuran harta dan belum dibagi-bagikan;

Bahwa dengan demikian dalil-dalil ini haruslah dikesampingkan;

7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat dalam konvensi point 14, point 15, point 16, point 17, point 18, point 19, point 20, adalah merupakan dalil-dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada, dikatakan demikian karena :

- a. Bahwa dalil-dalil ini telah tergugatanggapi pada jawaban dalam konvensi point 2, point 3, dan point 4 dan kembali dipertegas bahwa kalau penggugat menuntut ganti rugi maka dipertanyakan lagi sudahkah penggugat membayar sewa 30 Tahun kalau penggugat menyatakan sewa-menyewa antara tergugat dengan Ibu penggugat



sah dan berharga dan yang seharusnya yang dirugikan itu tergugat dan para turut tergugat sebab penggugat tinggal tanpa membayar;

- b. Bahwa terkait dengan biaya-biaya materil dan imateri yang sama sekali bertentangan dengan hukum acara perdata ini, silahkan saja penggugat buktikan, lagi pula hitungannya aneh dan atas kemauan sendiri tanpa ada dasar hukumnya, dengan demikian dalil-dalil ini haruslah ditolak;

8. Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat dalam konvensi point 21 dan point 22 adalah dalil-dalil yang tidak berdasarkan hukum dan terlalu mengada-ada dikatakan demikian karena penggugat sudah menguasai tanah tergugat secara melawan hukum malah meminta pemisahan sertifikat hak milik, permintaan ini agak aneh dan membingungkan sebab tidak pernah membayar uang sewa dari tahun 2007 sampai Tahun 2019 malah ingin yang aneh-aneh, dengan demikian dalil ini haruslah ditolak;

9. Bahwa bila ada dalil-dalil gugatan dalam konvensi yang belum ditanggapi, maka itu bukan berarti tergugat mengakuinya akan tetapi menolaknya dengan keras;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah tergugat jelaskan diatas, maka tergugat dalam konvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menolak gugatan penggugat dalam konvensi untuk seluruhnya;
- Mengabulkan jawaban tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi.

1. Bahwa hal-hal yang telah dijelaskan didalam jawaban dalam konvensi diatas haruslah dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan dalam rekonvensi ini dan tergugat dalam konvensi menjadi penggugat dalam rekonvensi, penggugat dalam konvensi menjadi tergugat dalam rekonvensi, sedangkan para turut tergugat dalam konvensi menjadi para turut tergugat dalam rekonvensi;

2. Bahwa penggugat rekonvensi dan para turut tergugat rekonvensi adalah merupakan pemilik atas tanah yang terletak di jalan A.Yani RT 001 / RW 01, Kelurahan Uritetu, Kecamatan sirimau, Kota Ambon yang luasnya kira-kira 42 M² (empat puluh dua meter persegi) dengan batas-batas :

- Sebelah timur dengan jalan A.Yani;
- Sebelah barat dengan SHM No.578;
- Sebelah utara dengan SHM No.578;

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah selatan dengan SHM No.578;
Selanjutnya disebut sebagai “ Objek sengketa “;
- 3. Bahwa objek sengketa ini dikatakan milik bersama oleh karena meskipun telah ada putusan pembagian harta warisan akan tetapi belum pernah dieksekusi sehingga masih dikuasai secara bersama dan SHM atas objek sengketa ini juga masih atas nama seluruh ahli waris dan belum dipisahkan oleh penggugat rekonsvansi dan para turut tergugat rekonsvansi;
- 4. Bahwa objek sengketa ini telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael, tanpa sepengetahuan penggugat rekonsvansi sebab yang disepakati oleh penggugat rekonsvansi dan tergugat rekonsvansi adalah perjanjian sewa-menyewa untuk melanjutkan sewa menyewa antara ibu tergugat rekonsvansi dengan penggugat rekonsvansi dan bukan perjanjian pengikatan jual beli;
- 5. Bahwa ketika penggugat rekonsvansi dan tergugat rekonsvansi datang ke Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael adalah untuk membuat perjanjian sewa-menyewa dan saat itu Notaris / PPAT tidak ada dan penggugat rekonsvansi dan tergugat rekonsvansi hanya dilayani oleh pegawai yang bernama Juliana Magdalena Tahalele dan penggugat rekonsvansi dan tergugat rekonsvansi hanya menyerahkan KTP (kartu Tanda Penduduk) saja;
- 6. Bahwa penggugat rekonsvansi sendiri mengetahui adanya perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael yaitu 6 bulan kemudian dari saat penggugat rekonsvansi dan tergugat rekonsvansi mendatangi kantor Notaris / PPAT, setelah saudara penggugat rekonsvansi yang meminta di Notaris, dan itu pun yang dikasih hanya berupa foto copy saja;
- 7. Bahwa oleh karena perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael dibuat tanpa sepengetahuan penggugat rekonsvansi dan penggugat rekonsvansi sama sekali tidak menginginkan perbuatan hukum yang demikian maka adalah wajar menurut hukum kalau perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael haruslah dibatalkan;
- 8. Bahwa permintaan pembatalan terhadap perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Nicolas Pattiwael, menurut hukum perjanjian adalah bersifat timbal balik dan menurut pasal 1266 KUHPdata meskipun syarat pembatalan tidak termuat akan tetapi dianggap tetap termuat dalam perjanjian, dan oleh karena menurut hukum tergugat rekonvensi tidak pernah membayar biaya-biaya yang diperjanjikan dan penggugat rekonvensi juga tidak berkeinginan melaksanakan isi perjanjian tersebut sehingga haruslah dibatalkan;

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka penggugat rekonvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

a. Primair:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum, objek sengketa yang telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael adalah harta warisan milik bersama penggugat rekonvensi dan turut tergugat rekonvensi, karena belum dieksekusi pembagian dan belum terjadi pemisahan;
- Menyatakan menyatakan menurut hukum objek sengketa yang telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael adalah tanpa sepengetahuan penggugat rekonvensi;
- Menyatakan menurut hukum pasal 1266 KUHPdata meskipun syarat pembatalan tidak termuat didalam perjanjian pengikatan jual beli, akan tetapi dianggap tetap termuat dalam perjanjian, dan oleh karena menurut hukum tergugat rekonvensi tidak pernah membayar biaya-biaya yang diperjanjikan dan penggugat rekonvensi juga tidak berkeinginan melaksanakan isi perjanjian tersebut sehingga haruslah dibatalkan;

b. Subsidiar.

Bila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV telah memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

a. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

1. Bahwa secara keseluruhan gugatan yang diajukan oleh penggugat terhadap Tergugat dan para turut tergugat haruslah dinyatakan Obscuur

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Libel atau tidak jelas, hal mana dikarenakan komulasi objektif dalam dalil posita gugatan penggugat telah menggabungkan perbuatan tergugat dan para turut tergugat yang menimbulkan kerugian materil dan imateril dan penggugat juga telah menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum di dalam satu gugatan;

2. Bahwa menyangkut dengan gugatan penggugat obscur libel telah diberikan sandaran hukum oleh Mahkamah Agung RI dalam Jurisprudensi tetap No. 1001K / Sip / 1975 Jo Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No 1875 K/ Sip /1984 yang menyatakan :

“Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri”;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima dalil-dalil eksepsi Para Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Dan apabila Pengadilan berpendapat lain maka :

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap dalil-dalil Penggugat yang kembali dipertegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 1 dan poin 2, turut tergugat menanggapi sebagai berikut yaitu bahwa memang benar objek sengketa berada di Jln. Ahmad Yani No. 16, RT 001/ RW 01, Kelurahan Batu Gajah, Kecamatan Sirimau Kota Ambon;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 3, poin 4, poin 5, poin 6 dan poin 7 para turut tergugat menanggapi sebagai berikut ; Bahwa dalil-dalil gugatan penggugat ini adalah dalil gugatan yang penggugat buat untuk mengecoh Majelis Hakim sehingga para turut tergugat mempersilahkan penggugat buktikannya, oleh karenanya dalil gugatan penggugat ini haruslah di kesampingkan;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 8, poin 9, poin 10, poin 11 dan poin 12 para turut tergugat menanggapi sebagai berikut ;

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Bahwa dalil gugatan ini adalah dalil gugatan penggugat yang juga di buat untuk mengecoh Majelis Hakim, dikatakan demikian karena penggugat menjelaskan dalam amar Putusan No. 155/ Pdt.G/ 2012/ PN.AB.- Penggugat menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dari Notaris Arnasya A Pattinama, SH Nomor 2 107/ 2000 tanggal 19 Februari 2000 dan perjanjian pengikatan jual beli dari Notaris Pattiwael Nicolas, SH Nomor 29 tanggal 12 September 2008 adalah sah dan berharga, akan tetapi dalam amar putusan tersebut tidak mencantumkan bahwa perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pengikatan jualbeli tersebut **Memiliki Daya Berlaku Menurut Hukum**. Dengan demikian dalil gugatan ini haruslah ditolak;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 13, poin 14, poin 15, poin 16, poin 17 dan poin 18 para turut tergugat merasa tidak perlu untuk menanggapi melainkan para tergugat mempersilahkan penggugat untuk membuktikannya;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 18, poin 19, poin 20 para turut tergugat merasa tidak perlu untuk menanggapi dikarenakan dalil-dalil gugatan tersebut adalah dalil gugatan yang sengaja di buat-buat oleh penggugat, sehingga dalil gugatan ini haruslah dikesampingkan;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat poin 21 dan poin 22 para turut tergugat kembali ingin mempertegas agar penggugat silahkan membuktikan poin gugatan penggugat ini karena mungkin saja penggugat lupa bahwa akte perjanjian pengikatan jualbeli yang dibuat pada Notaris Pattiwael Nicolas hanyalah sebuah perikatan tetapi bukan jualbeli. Sehingga dalil gugatan ini haruslah ditolak oleh pengadilan;
8. Bahwa apabila ada poin-poin gugatan penggugat yang belum ditanggapi itu bukan karena Para Turut Tergugat menerima akan tetapi menolaknya.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, maka para Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Dalam pokok perkara :
 - a. Menerima dan mengabulkan jawaban Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;
 - b. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
 - c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat VI telah memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa sesuai dengan gugatan para penggugat, yang menjadi objek gugatan/ objek sengketa *a gou* adalah :
 - Sertifikat hak milik No. 578/Wainitu, Kel. Uritetu, Kec. Sirimau Kota Ambon seluas 850 M² atas nama Nony Salamony, Inee Salamony, Yongky Salamony, Ade Salamony, Vony Salamony;
2. Bahwa turut tergugat VI dalam menertibkan Sertifikat Hak Milik No. 578/Wainitu, Kel. Uritetu yang diterbitkan pada tanggal 09 November 1971, Gambar situasi No. 43/C/1971 tanggal 09 November 1971 dengan luas 850 M² atas nama Nony Salamony, Inee Salamony, Yongky Salamony, Ade Salamony, Vony Salamony, terletak di kelurahan Uritetu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam PP No. 24 tahun 1997 dan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan dalam prosesnya tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk para penggugat sehingga proses penertiban Sertifikat Hak Milik No. 578/Wainitu, Kel. Uritetu yang diterbitkan pada tanggal 09 November 1971, Gambar situasi No. 43/C/1971 tanggal 09 November 1971 dengan luas 850 M² atas nama Nony Salamony, Inee Salamony, Yongky Salamony, Ade Salamony, Vony Salamony, terletak di kelurahan Uritetu, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, adalah sah menurut hukum;
3. Bahwa berdasarkan kronologis sebagaimana dalam petitum penggugat pada angka 6, maka turut tergugat VI keberatan terhadap dalil gugatan penggugat karena berdasarkan pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tanah berbunyi :

“Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sduah didaftarkan dapat dipisahkan sebagaimana atau beberapa bagian yang selanjutnya merupakan suatu bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”;

Berdasarkan pasal tersebut diatas turut tergugat VI dapat memproses permohonan pengukuran dan pemisahan apabila adanya permintaan pemegang hak yang bersangkutan;
4. Bahwa terdapat gugatan penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah tergugat XXV mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut;

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./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)



5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan penggugat haruslah ditolak (*Ontzeg*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka kami memohon kepada yg Mulai Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 158/Pdt. G/2019/PN. Amb, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Primair :

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat-sertifikat dalam perkara *a quo*;
3. Membebaskan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Konvensi, Turut Tergugat I sampai dengan Turut tergugat IV dan Turut Tergugat VI, Penggugat Konvensi mengajukan Replik tertanggal 19 September 2019 dan atas Replik dari Penggugat konvensi tersebut Tergugat konvensi mengajukan Duplik tanggal 25 September 2019; dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV mengajukan Duplik tanggal 26 September 2019, sedangkan Turut Tergugat VI tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa Penggugat konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan barang bukti surat berupa :

1. P.1 tentang Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 155/Pdt.G/2012/PN.AB.;
2. P-2 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor : 45/PDT/2014/PT.AMB tanggal 22 Juni 2011;
3. P-3 tentang Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1279K/PDT/2015;
4. P-4 tentang Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 71/Pdt.G/1993/PN.AB;
5. P-5 tentang Asli Surat Akta Notaris PATTIWAEL NICOLAS,SH tanggal 12 September 2008 Nomor:29;
6. P-6 tentang Surat Perjanjian Sewa Tanah;
7. P-7 tentang Surat Keterangan Tidak Keberatan;
8. P-8 tentang Surat Keterangan Tidak Keberatan;

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Bukti surat mana telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang secukupnya dan dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat konvensi telah pula mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sebagai berikut :

1. Saksi **GRENI S. JOSEPH** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi dihadirkan pada persidangan ini sebagai saksi terkait dengan masalah antara Penggugat dan Tergugat, dimana yang saksi tahu, ada pembuatan akte perjanjian antara Penggugat dan Tergugat (Yongky Salamony), bahwa akte perjanjian perikatan jual beli sertifikat tanah yang terletak di jalan Ahmad Yani kelurahan Uritetu Batu Meja Ambon, dimana saksi melihat akte tersebut, namun saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah, saksi bisa melihat akte perjanjian karena saksi adalah karyawan di kantor Notaris Nicolas Pattiwael dan saksi terlibat dalam pembuatan akte perjanjian perikatan tersebut, namun saksi tidak tahu apakah perjanjian sudah direalisasi atau belum, didalam akte akte perjanjian tersebut ada nilai yang tertulis dalam akte perjanjian sebesar Rp 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), bahwa yang mengetik akte perjanjian perikatan antara Penggugat dan Tergugat adalah Almarhum Magdalena Tahalele, namun saksi tidak membaca seluruh isi akte perjanjian itu saksi juga tidak tahu atas nama siapa yang terteta disertifikat tanah, seingat saksi perikatan atas sebagian sertifikat yaitu bagian milik dari Yongky Salamony, Setahu saksi luas tanah milik Yongky adalah 48 Meter² terdiri dari panjang 12 Meter dan lebar 4 meter namun di dalam akte perjanjian perikatan hanya dicatat luas 48 M² tetapi tidak dicatat batas-batasnya, dan nilai yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat atas tanah seluas 48 M² adalah sebesar dua puluh juta lebih, awalnya Penggugat dan Tergugat hadir saat pembuatan akte perjanjian perikatan di kantor notaris untuk pembuatan akte perjanjian perikatan, namun ahli waris lainnya tidak hadir, saksi juga tidak tahu kalau tanah tersebut bermasalah, bahwa awalnya yang ingin membuat akte (pemohon) diarahkan ke Notaris untuk menceritakan maksudnya, dimana saat itu Penggugat dan Tergugat ada datang ke kantor Notaris dan menceritakan maksud dan tujuan supaya dibuatkan akte perjanjian kemudian Notaris memerintahkan saksi untuk membuat

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



akte, syarat pembuatan akte yaitu KTP dan Sertifikat, bahwa Akte sudah ada format baku dan milik Penggugat merupakan format baku dan bisa ada penambahan poin dalam akte apabila ada permintaan dari pemohon pembuat akte. Setelah akte perjanjian perikatan selesai dibuat kemudian dibacakan oleh Notaris didepan Penggugat dan Tergugat dimana tidak ada perjanjian sewa menyewa yang dimasukan dalam permohonan pembuatan akte perjanjian perikatan dan Akte perjanjian perikatan dibuat dalam rangkap 2 (dua). Bahwa yang duluan datang Tergugat yakni Yongky Salamony baru kemudian Penggugat dan akte yang dibuat atas bagian dari milik Yongky Salamony, namun tidak ada surat persetujuan dari saudara-saudara Yongky Salamony yang lain;

2. Saksi **JOSINA AKIHARY**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi dihadirkan pada persidangan ini sebagai saksi terkait dengan masalah antara Penggugat dan Tergugat tentang pembelian sebidang tanah dimana tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Batu Meja, yang saksi tahu, Tergugat (Yongky Salamony) datang menawarkan tanah kepada Penggugat, Tergugat (Yongky Salamony) bilang kepada Penggugat bahwa "*Foni ee beli beta tanah jua*" (*Foni agar membeli tanah saya saja*), dan Tergugat bolak-balik menawarkan kepada Penggugat sampai 4 (empat) kali, seingat saksi kejadian tersebut terjadi pada tahun 2008, saat itu Penggugat sudah tinggal di objek sengketa dengan cara menyewa sejak tahun 2008, saksi kenal dengan Tergugat Yongky Salamony namun tidak kenal dengan saudara-saudara tergugat yang lain, awalnya saksi kenal dengan Tergugat pertama kali ketika Tergugat datang ke ibu Penggugat dan ibu Penggugat yang memberitahukan saksi, dan saksi kenal dan tahu tentang Tergugat karena sering ke rumah Penggugat. Saat Tergugat datang menawarkan tanah kepada Penggugat, ibu Penggugat saat itu sudah meninggal karena seingat saksi ibu Penggugat meninggal bulan Juni 2008, dimana saksi tahu karena saat itu saksi ada di tempat kejadian sementara membeli pulsa di Penggugat dan Tergugat datang untuk mengatakan hal tersebut kepada Penggugat, namun saksi tidak melihat adanya pembayaran saat itu, bahwa yang tinggal dibelakang objek sengketa/rumah Penggugat adalah Tergugat Yongky Salamony, dimana saksi juga kenal dengan Penggugat karena sama-sama pernah kerja di tempat fotocopy dan ibunya saksi kenal melalui Penggugat untuk urusan

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



jahit pakaian. Setahu saksi Penggugat dan ibunya tinggal di atas objek sengketa karena kontrak dari Yongky Salamony namun saksi tidak tahu tentang surat kontrak antara Penggugat dan Tergugat;

3. Saksi **YOHANA TETERISSA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi dihadirkan pada persidangan ini sebagai saksi terkait dengan gugatan tanah yang diajukan Penggugat terkait masalah tanah. Tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Batu Meja, saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa namun batas-batas tanah objek sengketa sebagai berikut : Bagian Utara berbatasan dengan tanah kosong, Bagian Timur berbatasan dengan jalan raya, Bagian Selatan berbatasan dengan Keluarga Salamony, Bagian Barat berbatasan dengan Keluarga Salamony dan Objek sengketa dikuasai oleh Penggugat karena menurut informasi yang saksi dengar tahun 2007 Penggugat sudah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat Yongky Salamony, namun saksi tidak tahu berapa harga Penggugat membeli tanah tersebut dan saksi tidak pernah diperlihatkan surat-surat pembelian tanah objek sengketa oleh Penggugat dan tidak lihat ada pembayaran namun saksi sering lihat Tergugat datang minta dan ambil uang dari Penggugat. Bahwa setahu saksi Tergugat tinggal dibelakang rumah Penggugat dan berbatasan dengan kamar kontrakan saksi karena dulu saksi pernah tinggal di kontrakan milik Tergugat dan keluar tahun 2010, selain Tergugat yang tinggal di dekat tanah objek sengketa adalah adik kakak Tergugat namun saksi tidak pernah dengar Tergugat sewakan objek sengketa namun yang saksi dengar Tergugat menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat tetapi saudara-saudara Tergugat sering ribut tentang tanah objek sengketa yang ditempati oleh Penggugat. Bahwa Penggugat pernah cerita kepada saksi bahwa Penggugat sudah bayar uang tanah objek sengketa kepada Tergugat namun saksi tidak pernah lihat sertifikat tanah objek sengketa dan tidak tahu tentang surat akte perjanjian perikatan di Notaris dan saksi juga tidak tahu Tergugat mendapat berapa bagian. Bahwa saksi tinggal di dekat tanah objek sengketa sejak tahun 2005 namun saudara-saudara Tergugat tidak keberatan saksi tinggal disitu, Penggugat sudah lebih dulu tinggal dan ibu Penggugat saat itu masih hidup. Bahwa setahu saksi milik Tergugat adalah bagian ujung karena diberitahu oleh Tergugat sendiri tentang pembagian ke masing-masing adik kakak dan yang dikuasai oleh

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Penggugat dulunya milik Tergugat dan saksi tahu dan diceritakan oleh Tergugat sendiri bahwa Tergugat sudah menjual tanah bagiannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat VI untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. **T-1** tentang Penetapan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 27/Pdt.P/1991/PN AB tertanggal 5 Maret 1991;
2. **T-2** tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 578 tertanggal 9 Maret 1993 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon;
3. **T-3** tentang Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 2.107/2000 tertanggal 19 Februari 2000 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Arnasya A.Pattinama,SH;
4. **T-4** tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29 tertanggal 12 September 2008 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Pattiwael Nicolas,SH;
5. **T-5** tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 146/Pdt.G/2013/PN.AB tanggal 10 April 2014;
6. **T-6** tentang Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor: 45/PDT/2014/PT.AMB tertanggal 4 Februari 2015;
7. **T-7** tentang Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1279K/PDT/2015 tertanggal 28 September 2015;
8. **T-8** tentang Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor: 139/Pdt.G/2015/PN Amb;
9. **T-9** tentang Surat Pernyataan Tanggal 7 Juni 2013 dari Mantan Lurah Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau Kota Ambon;
10. **T-10** tentang Tanda Bukti Lapar Nomor TBL/VI/2013/SPKT tanggal 17 Juni 2013;
11. **T-11** tentang Specimen Tanda Tangan dari Mantan Lurah Uritetu dan Tanda Tangan dari Noni Salamony;
12. serta **TT.VI-1** tentang Buku Tanah Hak Milik No.578/Kelurahan Uritetu tanggal 9 Maret 1993, Gambar Situasi tanggal 9-11-1971 Nomor. 43/c/1971 luas 850 M2 terdaftar atas nama 1. Nony Salamony, 2. Hong Salamony, 3. Ince Salamony, 4. Yongky Salamony, 5. Ade salamony, 6. Vony Salamony;

Bukti surat mana telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang secukupnya dan dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini;

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **ANSYE SIEGERSZ**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi dihadirkan pada persidangan terkait dengan gugatan tanah yang diajukan oleh Penggugat sedangkan tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Soaema tepatnya didepan tempat tinggal Tergugat (Yongky Salamony) dan luas tanah sengketa keseluruhan yaitu 850 M². Batas-batas tanah objek sengketa sebagai berikut : Bagian Utara berbatasan dengan Keluarga Amarthorseja, Bagian Timur berbatasan dengan Toko Rimo, Bagian Selatan berbatasan dengan siapa saksi tidak tahu, Bagian Barat berbatasan dengan tanah milik saksi (Keluarga Siegersz). Bahwa saat ibu Penggugat masih hidup dan datang ke suami saksi yang saat itu menjabat sebagai Ketua RT dan melaporkan bahwa mau kontrak tanah kosong (yang sekarang menjadi objek sengketa) dimana Luas tanah kosong adalah 48 M² yang terdiri dari Panjang 12 M² dan lebar 4 M² dan seingat saksi tanah kosong tersebut dikontrak oleh ibu Penggugat pada tahun 1999 selama 5 tahun, saksi tidak pernah melihat surat perjanjian namun saksi tahu dari ibu Penggugat. Sebelum dikontrakan kepada ibu Pengugat, Tergugat minta persetujuan dari saudara-saudara Tergugat yang lain bahwa ibu Penggugat akan kontrak tanah kosong untuk mau bangun toko yang terbuat dari papan, Toko tersebut sebagian masih terbuat dari papan namun sudah diperbaiki lebih bagus, namun saksi tidak tahu alasan Penggugat memperbaiki tokonya, bahwa saksi tidak tahu apakah ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena setahu saksi tanah objek sengketa disewa Penggugat dari Tergugat dimana yang tinggal disebelah rumah Tergugat adalah Ince, Ade dan Hong sedangkan rumah Yongky ditempati oleh Yongky, Noni dan Voni dan kios-kios disamping objek sengketa dikontrakan. Bahwa setahu saksi kios/toko milik Penggugat terletak diatas tanah milik Tergugat dan dulunya terbuat dari papan namun saksi tidak pernah tahu bahwa tanah tersebut ada bermasalah, awalnya objek sengketa adalah tempat jahit menjahit sekarang oleh Penggugat dijadikan kios/toko jual sembako dan setahu saksi tanah tersebut sudah dibagi-bagi kepada Tergugat dan saudara-saudaranya. Bahwa saksi tidak tahu kapan ibu Penggugat meninggal, bahwa saksi tahu luas tanah

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



keseluruhan adalah 850 M² ketika Ayah Tergugat waktu masih hidup pernah datang membawa sertifikat dan membukanya lalu saksi sempat lihat sertifikat tersebut namun saksi tidak pernah mendengar tentang jual beli, namun yang saksi dengar ada sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat;

2. Saksi **LISA INGGRIED LEE**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi dihadirkan pada persidangan ini terkait dengan sengketa tanah antara Penggugat dan tergugat. Tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Jalan Ahmad Yani Batu Meja, namun saksi tidak tahu batas-batasnya dan juga luas dari objek sengketa tersebut. Bahwa yang saksi tahu ibu Penggugat ada kontrak tanah dari Yongky Salamony namun saksi tidak mengetahui nama ibu Penggugat. Setahu saksi luas tanah yang dikontrakkan oleh Ibu Penggugat adalah Panjang 20 M² dan lebar 3 M² dan seingat saksi ibu penggugat kontrak tanah dari Tergugat tahun 2014 karena saksi tinggal bertetangga dengan Tergugat. Tanah objek sengketa sekarang dikuasai oleh Penggugat karena ibu Penggugat sudah meninggal dan Penggugat tidak mau keluar dari tempat tersebut, dimana saksi tahu sebelumnya ada perkara gugatan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2014 namun tidak tahu hasil putusan dari perkara tersebut. Saksi tahu tentang surat sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris Nicolas Pattiwael antara Penggugat dan Tergugat dan saksi tahu yang terima uang sewa menyewa hanyalah Tergugat saja, sedangkan saudara-saudara Tergugat yang lain tidak pernah terima uang sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat tidak mau keluar dari objek sengketa ketika waktu kontrak sudah selesai. Penggugat Kontrak objek sengketa sekitar 12 tahun dan alasan sehingga Penggugat tidak mau meninggalkan tanah objek sengketa ketika selesai masa kontrak karena Penggugat menganggap ibunya sudah membeli tanah objek sengketa, rumah saksi terletak di sebelah objek sengketa bagian kanan, jumlah saudara-saudara Tergugat ada 6 orang yang terdiri dari 2 laki-laki termasuk Tergugat dan 4 perempuan. Bahwa antara rumah saksi dengan Toko Penggugat ada 5 toko. Saksi hidup bertetangga dengan keluarga Salamony sejak tahun 1979 dan Orangtua Tergugat meninggal 2 tahun yang lalu dimana awal disewa adalah tanah kosong kemudian dibangun oleh ibu Penggugat namun saksi tidak pernah dengar cerita bahwa ibu Penggugat sudah membeli

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



tanah objek sengketa, namun saksi hanya mendengar jika tanah objek sengketa hanya dikontrak dan saksi tidak tahu jika sudah dibeli, saksi pernah mendengar cerita dari Ince Salamony jika sudah 2 tahun tinggal namun Penggugat tidak pernah lagi membayar biaya kontrak. Selain Penggugat yang tinggal di tanah milik Keluarga Salamony adalah Anda dan Ko Heng dimana Toko Anda kontrak dari Vony Salamony saksi tidak tahu antara Tergugat dan saudara-saudaranya ada saling baku gugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi serta Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV mengajukan Kesimpulan pada tanggal 17 Desember 2019;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa telah pula dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2019 yang hasil pemeriksaannya untuk selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara sebagai satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pembacaan putusan ini Tergugat/Ahli waris Tergugat menyampaikan surat tentang keterangan kematian Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat yang sudah meninggal dunia maka pemberian kuasa Khusus pada kuasa Hukumnya gugur dan segala kepentingan Tergugat menurut hukum beralih pada ahli warisnya yang dalam hal ini adalah isterinya Tergugat bernama Margaretha Rambitan duduk dipersidangan menggantikan kedudukan Tergugat (Yurisprudensi Nomor 429K/Sip/1971 tanggal 10 Juli 1971);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Turut tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV melalui jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat Obscuur Libel.

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



- a. Bahwa secara keseluruhan gugatan yang diajukan oleh penggugat terhadap Tergugat dan para turut tergugat haruslah dinyatakan Obscur Libel atau tidak jelas, hal mana dikarenakan komulasi objektif dalam dalil posita gugatan Penggugat telah menggabungkan perbuatan Tergugat dan para Turut Tergugat yang menimbulkan kerugian materil dan imateril dan penggugat juga telah menggabungkan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum di dalam satu gugatan.
- b. Bahwa menyangkut dengan gugatan Penggugat obscur libel telah diberikan sandaran hukum oleh Mahkamah Agung RI dalam Jurisprudensi tetap No. 1001K / Sip / 1975 Jo Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No 1875 K/ Sip /1984 yang menyatakan :
"Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri".

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV oleh Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi dari Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dan karenanya eksepsi tentang gugatan Kabur (Obscur Libel) haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas menjadi pokok permasalahan antara Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI yang harus dibuktikan atau dipertimbangkan adalah : apakah perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi dihadapan Notaris Nicolas Pattiwael tersebut memenuhi syarat dinyatakan sebagai sebuah perjanjian atau perikatan ataukah tidak ?

Menimbang, bahwa yang menjadi sengketa antara kedua belah Pihak mengenai :

1. Terkait Pembuatan Akte Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat (Yongky Salamony), bahwa Akte Perjanjian Perikatan Jual Beli Sertifikat tanah dengan luas 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Ahmad Yani kelurahan Uritetu Batu Meja Ambon, yang dibuat di kantor Notaris Nicolas Pattiwael dimana telah dibuat akte perjanjian perikatan antara Penggugat dan Tergugat, dengan batas -batas objek sengketa sebagai berikut :

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



- Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik 578;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ahmad Yani;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik 578;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik 578;

Menimbang oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut Hukum harus dianggap memenuhi hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Objek sengketa terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Uritetu Batu Meja Ambon;
- Bahwa Objek sengketa dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat dengan pemeriksaan luas objek sengketa adalah : 48 M² dengan batas -batas objek sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik 578;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ahmad Yani;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik 578;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik 578;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa : P-1 sampai dengan P-8 dimana fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan selain bukti surat tersebut Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu Saksi **GRENI S. JOSEPH** , Saksi **JOSINA AKIHARY** dan Saksi **YOHANA TETERISSA** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang di berti tanda T.1 sampai dengan T.11, serta bukti dari Turut Tergugat VI yang diberi tanda TT.VI-1 dimana fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi **ANSYE SIEGERSZ**, dan saksi **LISA INGGRIED LEE**;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yang dianggap relevan dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan, apakah perjanjian jual beli sertifikat Tanah antara Penggugat Konvensi dan tergugat Konvensi sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.4 tentang Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 71/Pdt.G/1993/PN.AB, Tanggal 05 Oktober 1993 antara Hong Salamony, DKK sebagai Penggugat dan Lawan Nony Salamony sebagai Tergugat, bahwa Tergugat Yongky Salamony mendapatkan 1/6 bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 578 dari luas tanah total keseluruhan tanah tersebut sebesar 850 M² (delapan ratus lima puluh meter persegi) dan pihak Tergugat memperoleh bagian sebesar 141,66 M² (seratus empat puluh satu koma enam puluh enam meter persegi), dimana tanah tersebut merupakan harta warisan dari orang tua Tergugat yang telah dibagi sesuai dengan amar Putusan dimaksud, kemudian bagian dari tanah milik Yongky Salamony (Tergugat) telah di jual kepada Penggugat dengan luas tanah 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) dihadapan Notaris Nicolas Pattiwael, hal ini sesuai dengan keterangan Saksi **GRENI S. JOSEPH** di persidangan yang pada pokoknya menerangkan saksi tahu ada pembuatan akte perjanjian antara Penggugat dan Tergugat (Yongky Salamony), adapun akte perjanjian perikatan jual beli sertifikat tanah sebagaimana yang dimaksud terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Uritetu Batu Meja Ambon, dimana saksi melihat saat pembuatan akte tersebut, namun saksi tidak tahu nomor dari sertifikat tanah tersebut. Saksi bisa melihat akte perjanjian itu karena saksi adalah karyawan di kantor Notaris Nicolas Pattiwael, dan saksi ikut terlibat dalam pembuatan akte perjanjian perikatan tersebut. Namun saksi tidak tahu apakah perjanjian sudah direalisasi atau belum, didalam akte perjanjian tersebut ada nilai yang tertulis dalam akte perjanjian sebesar Rp 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah), bahwa yang menetik akte perjanjian perikatan antara Penggugat dan Tergugat adalah Almarhum Magdalena Tahalele, namun saksi tidak membaca seluruh isi akte perjanjian itu saksi juga tidak tahu atas nama siapa yang tertera disertifikat tanah, seingat saksi perikatan atas sebagian sertifikat yaitu bagian milik dari Yongky Salamony, Setahu saksi luas tanah milik Yongky adalah 48 M² terdiri dari panjang 12 Meter dan lebar 4 meter namun di dalam akte perjanjian perikatan hanya dicatat luas 48 M² tetapi tidak dicatat batas-batasnya, dan nilai yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat atas tanah seluas 48

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



M² adalah sebesar dua puluh juta lebih yang diperkuat oleh bukti P-5 tentang Surat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 29 Tanggal 12 September 2008 yang dibuat oleh Notaris PATTIWAEL NICOLAS,SH. Demikian juga perihal kebenaran adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat diketahui pula oleh Saksi **JOSINA AKIHARY** dan Saksi **YOHANA TETERISSA** sebagaimana dalam keterangan keduanya dipersidangan menyebutkan bahwa saksi Josina Akihary mengetahui tentang Tergugat sering ke rumah Penggugat yang mana saat itu Tergugat datang menawarkan penjualan tanah kepada Penggugat, sedangkan saat itu ibu dari Penggugat sudah meninggal, hal mana saksi ingat karena ibu Penggugat meninggal pada bulan Juni 2008, dan saksi juga tahu hal itu karena saksi berada disitu sementara membeli pulsa di Penggugat saat Tergugat datang untuk mengatakan hal tersebut kepada Penggugat, namun saksi sendiri tidak melihat adanya pembayaran sejumlah uang saat itu. Begitu pula keterangan dari saksi Yohana Teterissa menyebutkan bahwa saksi mendengar tahun 2007 Penggugat sudah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat (Yongky Salamony), namun saksi tidak tahu berapa nilai atau harga Penggugat membeli tanah tersebut dan saksi tidak pernah diperlihatkan surat-surat pembelian tanah objek sengketa oleh Penggugat dan tidak lihat adanya pembayaran sejumlah uang. Bahwa saksi juga tahu kalau tanah yang menjadi milik bagian dari Tergugat adalah dibagian ujung karena diberitahu sendiri oleh Tergugat tentang sudah adanya pembagian kepada masing-masing kakak beradik dan tanah yang dikuasai oleh Penggugat dahulunya ialah milik Tergugat dan saksi mengetahuinya setelah diceritakan oleh Tergugat sendiri kalau Tergugat sudah menjual tanah yang menjadi bagiannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan atau perjanjian yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang di lakukan oleh dua orang atau lebih yang memiliki akibat hukum atas hak dan kewajiban bagi para pembuatnya. Dalam suatu perjanjian meliputi kegiatan atau prestasi yang dapat berupa menyerahkan sesuatu atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu ;

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian ada 4 (empat) yang terdiri dari syarat subyektif dan syarat objektif, yaitu:

1. Sepakat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata, dimana supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Setuju dan sepakat dilakukan dengan penuh kesadaran di antara para pembuatnya, yang bisa diberikan secara lisan maupun tertulis. Suatu perjanjian dianggap cacat atau dianggap tidak ada apabila mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental, mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi, mengandung kekhilafan / kesesatan / kekeliruan (*dwaling*) bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian (*error in persona* atau *error in substantia*) ;
2. Cakap, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1329 sampai dengan Pasal 1331 KUHPerdata), dimana dalam Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni orang yang belum dewasa (dibawah 21 tahun, kecuali yang ditentukan lain), mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (*curatele or conservatorship*); dan perempuan yang sudah menikah. Berdasarkan pasal 330 KUHPerdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Kemudian berdasarkan pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun. Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah, pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa masing-masing pihak (suami atau isteri) berhak melakukan perbuatan hukum;
3. Hal tertentu, sebagaimana Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdata, dimana dalam Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*)

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*);

4. Sebab yang halal, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdata), syarat sahnya perjanjian yang keempat ini adalah adanya kausa hukum yang halal. Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan jaman.

Menimbang, bahwa apabila uraian tersebut di atas dihubungkan dengan fakta hukum tentang adanya kesepakatan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya kesepakatan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi tersebut yang telah dibuatkan secara tertulis dihadapan Pejabat resmi yang berwenang untuk itu atau dalam hal ini dihadapan Notaris, maka kesepakatan secara tertulis yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terkait masalah pembuatan Akte Perjanjian Perikatan Jual Beli sertifikat tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Uritetu Batu Meja tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian atau perikatan, dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi asas-asas perjanjian sehingga merupakan kewajiban Tergugat untuk berurusan dengan Turut Tergugat VI kemudian melakukan pengukuran dan pemisahan untuk menerbitkan Sertifikat hak milik atas nama Penggugat

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 12 September 2008, lagipula dengan adanya gugatan ini oleh karena Tergugat Konvensi telah terbukti tidak melaksanakan kesepakatan Perjanjian yang dimaksud bahkan telah mengingkarinya, maka perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Majelis Hakim merupakan perbuatan Wanprestasi sehingga dengan demikian gugatan Penggugat telah dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan bukti yang diajukannya di persidangan dapat membuktikan dalil gugatan bahwa adanya perbuatan wanprestasi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sudah seharusnya mendapatkan tanah yang menjadi objek sengketa sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan oleh kedua pihak tersebut, sebagaimana yang disebutkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya, namun untuk dapat disimpulkan bahwa dalil gugatan Penggugat benar dan dapat dikabulkan, maka bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di persidangan untuk membuktikan kebenaran dalil bantahan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga harus dipertimbangkan secara seimbang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-11, serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi ANSYE SIEGERSZ dan saksi LISA INGGRIED LEE masing-masing memberikan keterangan dengan di bawah sumpah menurut tata cara agamanya, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti yang relevan dengan pokok perkara dan/atau objek sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi alas hak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai dasar dari dalil bantahannya bahwa tidak pernah ada jual beli antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap tanah objek sengketa ialah bukti tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanggal 19 Februari 2000 Nomor 2.107/2000 (vide bukti T.3) dan surat-surat lainnya

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./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)



berupa Penetapan Pengadilan dan Putusan-putusan (vide bukti T-1, T-5, T-6, T-7, dan T-8);

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait bukti T-2, sampai dengan T-10 berupa surat-surat bukti yang ditunjukkan aslinya dipersidangan yang dapat diterima sebagai bukti surat yang sah sepanjang mempunyai hubungan pembuktian dengan perkara ini, sedangkan untuk bukti T-1 dan T-11 oleh karena tidak ditunjukkan aslinya dipersidangan sehingga oleh Majelis Hakim menilai tidak dapat menerimanya sebagai alat bukti yang sah dipersidangan kecuali terkait kebenaran isi surat tersebut dapat didukung dan bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari bukti-bukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim menilai bukti surat dan keterangan saksi tersebut serta hasil pemeriksaan setempat tanggal 3 Oktober 2019 adalah bersesuaian, dan berdasarkan persesuaian tersebut dapat diperoleh hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi masalah antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah jual beli tanah yang berlokasi di di Jalan Ahmad Yani kelurahan Uritetu Batu Meja Ambon, seluas kurang lebih 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) yang saat ini dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut menurut Tergugat tidak pernah terjadi jual beli melainkan yang terjadi hanya sewa menyewa tanah;

Menimbang, bahwa mengacu kepada hal-hal yang telah diuraikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, ternyata bagian tanah objek sengketa adalah awalnya milik orang tua Tergugat bernama Lea Salamony yang kemudian diwariskan kepada Tergugat beserta Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat V sebagai ahli waris berdasarkan Penetapan Nomor 27/Pdt.P/1991/PN Ab (vide bukti T-1), yang kemudian telah dibuatkan sertifikat tanah pada tanggal 9 Maret 1993 (vide bukti T-2), lalu pada tanggal 19 Februari 2000 terjadi sewa menyewa antara Tergugat dengan ibu kandung Penggugat bernama Nony Thesany (Vide bukti T-3), dan selanjutnya pada tanggal 12 September 2008 terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat (vide bukti T-4), yang kemudian karena adanya pertentangan antara ahli waris terkait dengan adanya perbuatan hukum Tergugat yang melepaskan haknya atas tanah objek

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa kepada Penggugat, maka terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Ambon dan sudah ada putusan baik dari pengadilan tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap yang isi putusan pada pokoknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Para Penggugat disini dalam perkara ini ialah Para Turut Tergugat) hal mana sebagaimana dinyatakan dalam bukti T-5, T-6, T-7, dan T-8;

Menimbang, bahwa dari keterangan **saksi ANSYE SIEGERZ** yang diajukan dipersidangan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menerangkan bahwa saksi mengetahui saat ibu Penggugat masih hidup dan datang ke suami saksi yang saat itu menjabat sebagai Ketua RT dan melaporkan bahwa mau kontrak tanah kosong (yang sekarang menjadi objek sengketa) dimana Luas tanah kosong adalah 48 M² yang terdiri dari Panjang 12 M² dan lebar 4 M² dan seingat saksi tanah kosong tersebut dikontrak oleh ibu Penggugat pada tahun 1999 selama 5 tahun, saksi tidak pernah melihat surat perjanjian namun saksi tahu dari ibu Penggugat. Sebelum dikontrakkan kepada ibu Pengugat, Tergugat minta persetujuan dari saudara-saudara Tergugat yang lain bahwa ibu Penggugat akan kontrak tanah kosong untuk mau bangun toko yang terbuat dari papan, Toko tersebut sebagian masih terbuat dari papan namun sudah diperbaiki lebih bagus, namun saksi tidak tahu alasan Penggugat memperbaiki tokonya, bahwa saksi tidak tahu apakah ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena setahu saksi tanah objek sengketa disewa Penggugat dari Tergugat dimana yang tinggal disebelah rumah Tergugat adalah para Turut Tergugat demikian juga kios-kios disamping tanah objek sengketa hanya dikontrakkan. Bahwa setahu saksi kios/toko milik Penggugat terletak diatas tanah milik Tergugat dan dulunya terbuat dari papan namun saksi tidak pernah tahu bahwa tanah tersebut ada bermasalah, awalnya objek sengketa adalah tempat jahit menjahit sekarang oleh Penggugat dijadikan kios/toko jual sembako dan setahu saksi tanah tersebut sudah dibagi-bagi kepada Tergugat dan saudara-saudaranya (para Turut Tergugat). Bahwa saksi tidak tahu kapan ibu Penggugat meninggal, bahwa saksi tahu luas tanah keseluruhan adalah 850 M² karena ketika Ayah Tergugat waktu masih hidup pernah datang membawa sertifikat dan membukanya, lalu saksi sempat lihat sertifikat tersebut namun saksi tidak pernah mendengar tentang jual beli, dan yang saksi dengar hanya ada sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, sedangkan keterangan dari saksi **saksi LISA INGGRIED LEE** menerangkan bahwa saksi tahu ibu Penggugat ada

Halaman 38 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/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)



kontrak tanah dari Tergugat (Yongky Salamony) namun saksi tidak mengetahui nama ibu Penggugat. Setahu saksi luas tanah yang dikontrakkan oleh Ibu Penggugat adalah Panjang 20 M² dan lebar 3 M² dan seingat saksi ibu penggugat kontrak tanah dari Tergugat tahun 2014 karena saksi tinggal bertetangga dengan Tergugat. Tanah objek sengketa sekarang dikuasai oleh Penggugat karena ibu Penggugat sudah meninggal dan Penggugat tidak mau keluar dari tempat tersebut, dimana saksi tahu sebelumnya ada perkara gugatan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2014 namun tidak tahu hasil putusan dari perkara tersebut. Saksi tahu tentang surat sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris Nicolas Pattiwael antara Penggugat dan Tergugat dan saksi tahu yang terima uang sewa menyewa hanyalah Tergugat saja, sedangkan saudara-saudara Tergugat (para Turut Tergugat) yang lain tidak pernah terima uang sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat tidak mau keluar dari objek sengketa ketika waktu kontrak sudah selesai. Penggugat sudah kontrak objek sengketa sekitar 12 tahun dan alasan sehingga Penggugat tidak mau meninggalkan tanah objek sengketa ketika selesai masa kontrak karena Penggugat menganggap ibunya sudah membeli tanah objek sengketa tersebut. Bahwa saksi hidup bertetangga dengan keluarga Salamony sejak tahun 1979 dan Orangtua Tergugat meninggal 2 tahun yang lalu dimana awal disewa adalah tanah kosong kemudian dibangun oleh ibu Penggugat namun saksi tidak pernah mendengar cerita kalau ibu Penggugat sudah membeli tanah objek sengketa, dan yang saksi dengar jika tanah objek sengketa itu hanya dikontrak dan saksi tidak tahu jika sudah dibeli, saksi pernah mendengar cerita dari Ince Salamony (Turut Tergugat II) jika sudah 2 tahun tinggal namun Penggugat tidak pernah lagi membayar biaya kontrak;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut oleh Majelis Hakim berkesimpulan yang mana kedua saksi tersebut tidak tahu menahu tentang adanya jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sebaliknya yang mereka ketahui hanyalah tentang adanya sewa menyewa tanah, akan tetapi dari keterangan kedua saksi tersebut terdapat pernyataan yang kontradiksi yaitu untuk Saksi Ansyie Siegersz disatu sisi menerangkan kalau ibu Penggugat hanya mengontrak saja tanah objek sengketa tetapi surat perjanjian kontrak saksi tidak pernah melihat, demikian pula Saksi Lisa Inggried Lee dalam keterangannya saksi tahu tentang surat sewa menyewa

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



yang dibuat oleh Notaris Nicolas Pattiwael dan yang menerima uang sewa menyewa hanyalah Tergugat saja padahal kenyataannya Akta Notaris yang disebutkan oleh saksi itu ialah Akta Pengikatan Jual Beli dan bukan sewa menyewa. Setelah Majelis Hakim mencermatinya maka dalil bantahan dari Tergugat yang menyebutkan bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat melainkan hanya sewa menyewa menurut pertimbangan Majelis Hakim tidak cukup kuat mendukung dalil bantahannya bila berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan baik bukti-bukti surat maupun saksi-saksi, dikarenakan antara bukti-bukti surat dan saksi-saksi tidak saling bersesuaian yang mana dalam bukti surat Tergugat hanya menerangkan adanya sewa menyewa yang terjadi pada tahun 2000 (vide bukti T-3) sedangkan bukti Penggugat menerangkan terjadinya Pengikatan Jual Beli pada tahun 2008 (Vide bukti P-5 dan T-4) tanpa saksi-saksi pernah mengetahui secara pasti apakah tanah objek sengketa itu hanya terjadi sewa menyewa saja atautkah sudah terjadi jual beli, hal mana juga membuktikan kebenaran adanya perbuatan hukum terjadinya pelepasan hak itu setelah terlebih dahulu terdapat sewa menyewa antara Tergugat dengan Penggugat cq Ibu Penggugat, sehingga menggugurkan keadaan yang awalnya sewa menyewa menjadi peralihan hak berupa jual beli tanah, sehingga Majelis Hakim menilai jual beli tanah oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dibenarkan menurut hukum karena sudah sepatutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui kebenaran atas perbuatan hukum yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi setelah dihubungkan dengan fakta-fakta hukum diatas menurut Majelis Hakim tidak beralasan menurut hukum dan dapat dipatahkan dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terbukti adanya pengikatan jual beli atas tanah objek sengketa milik dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 29 tanggal 12 September 2008 (Bukti P-5), sehingga tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak mengakui dan tidak menepati janjinya sesuai isi Akta Perjanjian tersebut dapatlah dinilai sebagai suatu perbuatan Wanprestasi;

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil bantahan atas dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat mematahkan kebenaran dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan sebaliknya kebenaran dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dipertahankannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil dan inti gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan, maka satu per satu tuntutan sebagaimana yang diuraikan dalam petitum gugatan Penggugat harus dipertimbangkan dan diputuskan ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tuntutan sebagaimana yang diuraikan dalam petitum Kesatu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tuntutan tersebut tentunya baru dapat ditentukan apabila tuntutan dalam petitum selebihnya telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tuntutan Penggugat dalam petitum Kedua setelah dihubungkan dengan fakta hukum tentang adanya kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut yang telah dibuat secara tertulis terkait pengikatan jual beli tanah yang terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Uritetu tersebut telah memenuhi syarat formil atas sahnya suatu perjanjian atau perikatan, dan kesepakatan itu juga telah memenuhi asas-asas perjanjian dalam hak keperdataan, sehingga sudah merupakan kewajiban hukum bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan amanat atau perintah sesuai isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 29 Tanggal 12 September 2008 Pasal 2, dan ketika Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melaksanakannya, maka perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Majelis Hakim menilainya sebagai perbuatan Wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum Ketiga mengenai akibat Wan Prestasi yang dilakukan Tergugat Konvensi Kepada penggugat rekonvensi,



mengakibatkan Penggugat Konvensi mengalami kerugian material sebesar Rp. 2.127.000.000.- (dua milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: oleh karena tuntutan ganti rugi material dan immaterial tersebut tidak diuraikan secara mendetail dan atau tidak dibuktikan dengan surat-surat atau saksi-saksi yang dapat saling bersesuaian satu sama lain dalam keterangannya sehingga menjadi fakta hukum yang dapat dinilai kebenaran tentang adanya suatu kerugian yang nyata telah dialami oleh Penggugat, akan tetapi ternyata Penggugat tidak membuktikannya dipersidangan sehingga oleh Majelis Hakim menilai hal tersebut hanya berupa pengandaian dari Penggugat, maka tuntutan tersebut menjadi kabur atau tidak jelas dan olehnya petitum ketiga dan keempat dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apabila Tergugat belum melaksanakan dari prestasi menjadi kewajiban yaitu untuk melakukan pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat ke atas nama Penggugat Konvensi apakah hal tersebut tergolong sebagai Wan Prestasi atau bukan?;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan wanprestasi menurut Dr. Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya Asas-Asas Perjanjian, Bandung; Sumur, halaman 17, adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian, sedangkan menurut Prof. R. Subekti, SH. dalam bukunya Hukum Perjanjian Cetakan ke-2, Jakarta, Pembimbing Masa, 1970, halaman 50, berpendapat bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam hal, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa apabila pendapat Dr. Wirjono Prodjodikoro dan pendapat Prof. R. Subekti, SH. tersebut dihubungkan dengan fakta yang terbukti dipersidangan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum melaksanakan prestasi yang menjadi kewajibannya yaitu

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



menyerahkan hak sebagian dari tanah hak milik Sertifikat Nomor 578 yang bagian dari Tergugat yang telah dijual kepada Penggugat, maka Tergugat terbukti telah melakukan WanPrestasi yang berupa melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan Wan Prestasi sehubungan dengan Tergugat tidak berurusan dengan Turut Tergugat VI untuk melakukan pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat ke atas nama Penggugat, maka patutnya kiranya Pengadilan Negeri memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan kewajiban untuk memproses pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat atas nama penggugat.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi poin keenam dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat pada putusan Perkara ini dengan demikian petitum ketujuh dan kedelapan dikabulkan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat konvensi sebagai tersebut diatas :

Menimbang, bahwa setelah dengan seksama mempelajari Gugatan Rekonvensi yang di ajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi permasalahan sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal yang telah dijelaskan didalam jawaban dalam konvensi diatas haruslah dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan dalam rekonvensi ini dan tergugat dalam konvensi menjadi penggugat dalam rekonvensi, penggugat dalam konvensi menjadi tergugat dalam rekonvensi, sedangkan para turut tergugat dalam konvensi menjadi para turut tergugat dalam rekonvensi;
2. Bahwa penggugat rekonvensi dan para turut tergugat rekonvensi adalah merupakan pemilik atas tanah yang terletak di jalan A.Yanni RT 001 / RW 01, kelurahan uritetu, kecamatan sirimau, Kota Ambon yang luasnya kira-kira 42 M² (empat puluh dua meter persegi) dengan batas-batas :
 - Sebelah timur dengan jalan A.Yanni;

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat dengan SHM No.578;
- Sebelah utara dengan SHM No.578;
- Sebelah selatan dengan SHM No.578;

Selanjutnya disebut sebagai “ Objek sengketa “;

3. Bahwa objek sengketa ini dikatakan milik bersama oleh karena meskipun telah ada putusan pembagian harta warisan akan tetapi belum pernah dieksekusi sehingga masih dikuasai secara bersama dan SHM atas objek sengketa ini juga masih atas nama seluruh ahli waris dan belum dipisahkan oleh penggugat rekonvensi dan para turut tergugat rekonvensi;
4. Bahwa objek sengketa ini telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael, tanpa sepengetahuan penggugat rekonvensi sebab yang disepakati oleh penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi adalah perjanjian sewa-menyewa untuk melanjutkan sewa menyewa antara ibu tergugat rekonvensi dengan penggugat rekonvensi dan bukan perjanjian pengikatan jual beli;
5. Bahwa ketika penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi datang ke Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael adalah untuk membuat perjanjian sewa-menyewa dan saat itu Notaris / PPAT tidak ada dan penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi hanya dilayani oleh pegawai yang bernama Juliana Magdalena Tahalele dan penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi hanya menyerahkan KTP (kartu Tanda Penduduk) saja;
6. Bahwa penggugat rekonvensi sendiri mengetahui adanya perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael yaitu 6 bulan kemudian dari saat penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi mendatangi kantor Notaris / PPAT, setelah saudara penggugat rekonvensi yang meminta di Notaris, dan itu pun yang dikasih hanya berupa foto copy saja;
7. Bahwa oleh karena perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, yang dibuat oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael dibuat tanpa sepengetahuan penggugat rekonvensi dan penggugat rekonvensi sama sekali tidak menginginkan perbuatan hukum yang demikian maka adalah wajar menurut hukum kalau perjanjian pengikatan jual beli No.29 tertanggal 12 September 2008, oleh Notaris / PPAT Nicolas Pattiwael haruslah dibatalkan;

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./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)



Menimbang, untuk membuktikan dalil Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti yang digunakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagai bukti yang sama digunakan untuk membuktikan dalil bantahan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap Gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam bagian konvensi, maka secara mutatis mutandis bukti-bukti tersebut juga telah dipertimbangkan dan merupakan uraian pertimbangan dalam bagian Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan tidak dapat membuktikan dalil Gugatan Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan penjanjian jual beli tanah tersebut melainkan perjanjian perpanjangan sewa menyewa tanah.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan bukti yang diajukan di persidangan tidak dapat membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya yang sebaliknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan bukti yang diajukan di persidangan dapat membuktikan dalil bantahannya atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut maka gugatan Rekonvensi yang di ajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan maka sudah selayaknya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menolak Eksepsi Turut Tergugat I, II, III, dan IV;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menepati janjinya sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29, tanggal 12 September 2008 antara Tergugat Penggugat adalah Wan Prestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk sesegera merealisasikan Perjanjian yang ditegaskan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 29, tanggal 12 September 2008 antara Tergugat dan Penggugat di depan Notaris PATTIWAEL NICOLAS Sarjana Hukum;
4. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat VI untuk melakukan pengukuran dan pemisahan serta membuat dan menerbitkan Sertifikat ke atas nama Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI ;

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.961.000,-(satu juta Sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari Selasa, tanggal 28 Januari 2020, oleh kami Hamzah Kailul, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, Lucky Rombot Kalalo, SH. dan Philip Pangalila, SH, MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 158/Pdt.G/2019/PN Amb tanggal 15 Juli 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dihadiri oleh Merlyn Heumasse, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ambon dengan di hadiri oleh Kuasa Penggugat, Ahli Waris Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV, dan tanpa hadirnya Turut Tergugat V serta Kuasa Turut Tergugat VI;

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 158/Pdt.G/2019./PN Amb.



HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. Lucky Rombot Kalalo, S.H.

Hamzah Kailul S.H.,

2. Philip Pangalila, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Merlyn Heumasse, S.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Pencatatan : Rp. 5.000 ,-
- ATK : Rp. 50.000,-
- Panggilan : Rp 1.350.000,-
- Materai : Rp. 6.000 ,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Leges : Rp 10.000 ,-
- P.S : Rp 500.000 ,-

Jumlah : Rp 1.961.000,-

(Satu juta Sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah)