



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 160/PDT.G/2017/PN.Amb.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Ambon yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

Ir. MODA LAPTUPONO, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Pandan Kasturi RT. 001 RW. 002, Kelurahan Pandan Kasturi, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Said, S.H dan Hussein Abudin, S.H, Keduanya Advokat/Penasihat hukum pada Kantor Advokat/Penasihat hukum Muhammad Said & Rekan yang berkantor dan berkedudukan di Komplek Perumahan BTN Manusela Blok J No. 1 RT. 004 RW. 021, Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 06 September 2017 ;

Selanjutnya disebut sebagai : ----- PENGGUGAT -----;

L a w a n :

1. **RUDOLF RUKKA**, Umur 70 Tahun, Pekerjaan Purnawiraan TNI, beralamat di Surabaya, Bhasakara Utara C 17-19, RT. 007 RW. 002, Kelurahan Kali Sari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lois Hendro Waas, S.H.,Ma'ad Patty, S.H.,M.H dan Hasan Umagap, S.H, Kesemuanya Advokat/Penasihat hukum beralamat di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MA'AD PATTY, S.H.,M.H dan REKAN Jalan A.Y PATTY, Gedung ATC Lt. 2, Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 26 September 2017 ;

Selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT I -----

2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA AMBON**, Beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Desa Hative Kecil, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dave A. H. Pooroe, S.H, Sayid Hasan Assagaf, S.H, Khikmanto Supribadi, S.T, Rachmadani Sigit, S.TH dan Maritje J. Maiburu, kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal

Halaman 1 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT II ----- ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon tertanggal Nomor : 160/Pdt.G/ 2017/PN. Amb tertanggal 24 Agustus 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Agustus 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dibawah Register Nomor : 160/Pdt.G/2017/PN.Amb tertanggal 24 Oktober 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat bersama dengan Tergugat I pada suatu saat bertempat di Bekasi disekitar tahun 2004 telah sepakat untuk mengadakan dan atau membuat perjanjian untuk jual beli dihadapan Notaris di Bekasi atas sebidang tanah seluas 1.350 M² (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sesuai SHM No. 729 Tahun 1996, Gambar Situasi No. 564 / 1996, tanggal, 3 Juli 1996, atas nama Tergugat I.-
2. Bahwa kemudian Sertifikat Hak milik No : 729 tahun 1996 , yang tanpa sepengetahuan dari penggugat, secara diam-diam dengan daya tipu muslihat dan berspekulasi / berekayasa serta dengan perkataan bohong yang sengaja di buat dan dirancang sedemikian rupa oleh Tergugat I dan kemudian disampaikan kepada tergugat II, sehingga Tergugat II melakukan dan atau membuat / menerbitkan Sertifikat Pengganti atau Sertifikat Yang Baru yaitu SHM No. 729 tahun 2016 atas nama tergugat I juga yang sama dengan Sertifikat Hak Milik yang ada atau dipegang oleh penggugat sekarang ini yaitu SHM No. 729 Tahun 1996, yang selanjutnya di sebut sebagai Objek Sengketa.
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian untuk Jual beli No. 2 / 2004, tanggal, 1 November 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Endang SP, SH di Bekasi, Notaris berdasarkan SK MENKUMHAM RI No : C-373.HT.0301-TH 2002, tanggal 19 Maret 2002, maka secara hukum Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut atas penjualan sebidang tanah seluas 1.350 M² (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) sesuai SHM No. 279 tahun 1996.- Kemudian berdasarkan perjanjian tersebut, maka telah terjadi kesepakatan harga atas tanah tersebut dari kedua belah pihak, antara penggugat dengan tergugat I adalah sebesar

Halaman 2 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/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

Rp 155.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).- Bahwa oleh karena sesuai dengan perjanjian No. 2 / 2004 tanggal, 1 November 2011 dan juga tergugat I telah menerima uang tersebut dari penggugat secara tunai, sebagai pembayaran dari harga sebidang tanah dimaksud, maka dengan itikad baik Tergugat I sendiri menyerahkan SHM No. 729/Tahun 1996 yang asli kepada penggugat pada saat itu.-

4. Bahwa oleh karena bidang tanah sesuai SHM No. 279 Tahun 1996, berada dan terletak di Jl. Kebun Cengkeh Desa Batu Merah, Kecamatan Sirimau Kota Ambon, Propinsi Maluku, kemudian dengan adanya Tergugat I bertempat tinggal atau menetap di Surabaya, maka tergugat I membuat Surat Kuasa Untuk Menjual dihadapan Notaris Endang SP, SH di Bekasi kepada Penggugat, yaitu Kuasa untuk menjual tanggal 1 November 2004, No. 1 / 2004.- Berdasarkan kuasa untuk menjual tersebut, maka penggugat dapat membuat Akta Jual Beli atas bidang tanah sesuai SHM No. 279 Tahun 1996 di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana letak dan kedudukan dari bidang tanah tersebut berada.-
5. Bahwa kemudian penggugat sangat disibukan dengan pekerjaan yang lain, maka terlupakan untuk penggugat membuat Akta Jual Beli atas bidang tanah sesuai SHM No. 279 Tahun 1996 tersebut dihadapan PPAT setempat, agar SHM No. 279 Tahun 1996 dapat dibalik namakan dari dan atas nama Tergugat I kepada Penggugat, karena berdasarkan Kuasa untuk menjual tersebut penggugat dapat bertindak sebagai penjual dan juga sebagai pembeli.-
6. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penggugat disekitar tahun 2016 dengan berbagai cara yang dilakukan oleh Tergugat I, serta dengan keterangan atau perkataan bohong yang disampaikan kepada tergugat II, bahwa SHM No. 279 Tahun 1996 milik tergugat I hilang dan tidak diketemukan lagi sampai dengan saat ini.- Namun Tergugat I sendiri secara sadar masih dapat ingat dan mengetahui, bahwa bidang tanah berdasarkan SHM No. 279 Tahun 1996 tersebut telah dijual kepada penggugat dan SHM No. 279 tahun 1996 pun juga telah diserahkan kepada penggugat.- Atas dasar keterangan bohong dan dengan berbagai macam cara yang dilakukan oleh tergugat I dan disampaikan kepada Tergugat II, maka tergugat II menerbitkan dan atau membuat sertifikat Hak Milik yang baru dengan SHM No. 279 Tahun 2016 dan dari sertifikat tersebut yang berbeda dengan SHM No. 279 Tahun 1996 hanyalah tahun dan tanggal penerbitan dari sertifikat tersebut, sedangkan data yang lainnya adalah sama antara SHM No. 279 Tahun 1996 dan SHM No. 279 Tahun 2016.
7. Bahwa perbuatan dari tergugat II dengan mengeluarkan dan atau menerbitkan sertifikat yang baru yaitu SHM No. 279 Tahun 2016 yang berdasarkan keterangan

Halaman 3 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

bohong atau keterangan yang tidak benar dari tergugat I, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak.

8. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat I, dan tergugat II sebagai mana di jelaskan dalam gugatan ini, adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang sangat membawa akibat kerugian bagi penggugat, maka dengan demikian tergugat II harus mencabut dan membatalkan SHM No. tahun 2016 dan mempertahankan SHM No. 279 Tahun 1996.
9. Bahwa gugatan penggugat ini didasarkan pada bukti – bukti dan fakta – fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka penggugat mohon agar Pengadilan berkenaan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**uit voerbaar bij voorraad**) sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Perlawanan maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan alasan-alasan yang penggugat uraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua pengadilan Negeri Ambon melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

A. Primer.-

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah Perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
3. Memerintahkan kepada tergugat II untuk segera mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 279 Tahun 2016 atas nama Tergugat I.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 279 tahun 2016 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum dan daya mengikat.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 279 tahun 1996 adalah sah menurut hukum dan mempunyai daya mengikat dan tetap dapat dipertahankan.
6. Memerintahkan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Perlawanan maupun upaya hukum lainnya.
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. Subsider.-

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan Penggugat hadir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II juga hadir kuasanya, sehingga dalam kesempatan itu, berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh upaya damai dihadapan hakim mediator yaitu Sdr. FELIX R. WUISAN, SH.,MH akan tetapi mediasi tersebut dinyatakan gagal, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang dibacakan tersebut, Penggugat tidak mengajukan perubahan terhadap gugatannya dan tetap mempertahankan dalil gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

I. DALAM EKSEPSI.

A. Gugatan Penggugat Error In Pesona.

- Bahwa Penggugat dengan sengaja tidak mendalilkan atau mempertegaskan bahwa didalam objek sengketa ada bagian-bagian tanah yang telah dikuasai oleh pihak ketiga yang mendapat hak dari Tergugat I yang tanahnya telah dilakukan jual beli/perjanjian perikatan pada Notaris ROSTIATI NAHUMARURI dari Tergugat I, sehingga seharusnya Penggugat menarik pihak ketiga tersebut didalam perkara a quo. Hal ini dipertegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang mempertegaskan bahwa "*Suatu Gugatan Perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai tanah yang disengketakan.*"
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik pihak ketiga yang saat ini menguasai objek sengketa sebagai pembeli yang tercatat dalam Perjanjian jual Beli yang dilakukan pada Notaris Rostianti Nahumaruri, SH antara Tergugat I pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 729 tersebut, maka dengan demikian gugatan Penggugat *dinyatakan tidak lengkap sehingga cacat Plurius litis consortium.*
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap sehingga cacat *Plurius litis consortium, maka dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau sebdak-fidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.*

B. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa Penggugat sebagai penggugat sengketa merupakan perbuatan hukum didasari atas Akta Perjanjian Untuk Menjual No. 02 tahun 2004 tertanggal 1 November 2004 yang sifatnya tidak mengikat dan belum beralih kepemilikan dengan suatu akta perjanjian jual beli dan atau pembayaran dengan Tergugat I sebagai pemitik yang sah atas objek hak ini dilihat pada perjanjian Nomor : 2/ 2004 tanggal 1 November 2004 tidak ada satu Kausal perjanjian untuk jual beli yang yang mengisyaratkan proses perjanjian untuk menjual itu dengan harga (nominal), dengan demikian Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat (*legal standing in condention*), maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah cacat formil error in persona yang dikategorikan sebagai Diskualifikasi in persona yaitu karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat atau gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atas objek sengketa. Maka dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

C. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa didalam Posita maupun petitum penggugat memohonkan untuk sertipikat Nomor : 729 tahun 2016.harus dibatalkan atau dicabut adalah suatu dalil yang salah alamat dikatakan demikian karena kewenangan untuk membatalkan suatu produk Pejabat Tata Usaga Negara harusla pada Pengadilan TUN berdasarkan Pasal 53 ayat 1 (satu) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. UndangUndang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara " *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tatat Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa di sertai ganti rugi dan atau rehabilitasi* " hal ini dapat dilihat pada Yurisprudensi tetap MA Nomor : 620.K/Pdt/1999, sebagai berikut " *Bila yang di gugat adalah badan aiau pejabat Tata Usaha Negara dan Objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum* ".

Dengan demikian gugatan Penggugat patutlah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterimah oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, secara yuridis, terulang kembali dalam pokok perkara ini secara sistematik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Bahwa Terjangan dengan Tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali ada hal-hal yang dibenarkan oleh Tergugat I.
3. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita point-1 (satu) dalam posita gugatan adalah dalil yang benar dan diakui oleh Tergugat I bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah seluas 1.350 ^{M2} (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) dengan sertifikat hak milik Nomor : 729 dan gambar situasi 564 tahun 1996 tertanggal 3 Juni 1996 dan di telah dibuat sertifikat pengganti atas nama Tergugat I, dan kemudian Tergugat I menjual kepada pihak lain.
4. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita point- 2 (dua) sampai dengan Point- 9 (sembilan) dalam posita gugatan adalah dalil yang tidak mempunyai suatu dasar hukum sehingga perlu ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim, dikatakan demikian karena walaupun secara hukum Penggugat dan Tergugat I melakukan perjanjian untuk jual beli di depan Notaris ENDANG SP, SH tersebut tidak ditindaklanjuti dengan perjanjian jual beli Tergugat I kepada Penggugat, maka objek sengketa adalah secara serta merta menjadi hak milik dari Tergugat I, karena status Penggugat hanva sebagai penerima perianiian untuk menjual beli atas obiek sengketa dari Tergugat I, sehingga walaupun objek sengketa telah dilakukan perjanjian namun skala prioritas ada pada Tergugat I karena objek sengketa belum dilakukan jual beli antara Pengugat dan Tergugat I maka masih tercatat sebagai Asset Milik Tergugat I, dengan demikian sangat beralasan menurut hukum Tergugat II menerbitkan Sertifikat Pengganti hak Milik Nomor : 729 Tahun 2016 dan pembukuanya pada tanggal 15 Agustus 2016 penganti sertifikat Nomor : 729 tahun 1996 tertanggal 3 Juni 1996 atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum.
5. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada point-2 (dua) perlu ditanggapi oleh Tergugat I adalah sebagai berikut :
 - Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat kalau Tergugat I dan Tergugat II bekerja sama atau sekongkol untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor : 729 tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Tergugat I merupakan dalil yang sangat tidak benar dan mengada-ngada sehingga perlu ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili ini, dikatakan demikian karena dasar penerbitan sertifikat penganti/duplikat yang hilang dengan Nomor : 729 tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Tergugat I karena objek sengketa telah tercatat sebagai asset Tegugat I sehingga merupakan skala prioritas ada pada Tergugat I maka sangatlah beralasan menurut hukum kalau Tergugat II menerbitkan sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I.
 - Bahwa dalil yang disampaikan *mengenai tanpa sepengetahuan Penggugat, secara diam - diam dengan ipu daya muslihat dan*

Halaman 7 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan perkara, mengayasa kemudian Tergugat / menyampaikan kepada Tergugat I/ untuk membuat menerbitkan sertifikat pengganti adalah merupakan dalil yang sangat tidak mendasar dan terkesan sangat tendensius mengada-ngada, dikatakan karena untuk mengalihkan suatu subjek kepada subjek yang lain haruslah dilakukan proses jual beli sebagaimana yang dilakukan Tergugat I kepada pihak-pihak yang sekarang ini menguasai objek sengketa, adalah benar objek sengketa sudah dilakukan penjualan oleh Tergugat I dipergunakan sebagai tanah perumahan rakyat dan oleh karena Tergugat I sudah melakukan penjualan, dan Masyarakat yang membeli sudah melakukan pembangunan sehingga bagaimana mungkin Tergugat I mau melakukan penjualan bidang –bidang tanah tersebut dan adalah tidak rasional apabila Penggugat mengklem objek tersebut adalah milik Penggugat.

6. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada point-3 (tiga) dan perlu ditanggapi oleh Tergugat I adalah sebagai berikut :
 - Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat kalau adanya persekongkolan antara Tergugat I dan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Penganti Hak Milik Nomor : 729 tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Tergugat I sehingga merupakan perbuatan melawan hukum, menjadi pertanyaan bagi kami mengapa ? pada saat Tergugat II menerbitkan sertifikat *a quo* tersebut, Penggugat tidak melakukan gugatan pada saat itu atau pada saat Tergugat I melakukan penjualan kepada masyarakat namun sudah kurang lebih 1 tahun baru Penggugat mempersoalkan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 729 tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Tergugat I.
7. Bahwa merupakan suatu fakta hukum dengan diterbitkan Sertifikat Penganti Hak Milik Nomor : 729 TANGGAL 15 TAHUN 2016 atas nama Tergugat I oleh Tergugat II, maka perbuatan hukum Perjanjian untuk menjual Beli pengugat dengan Tergugat I atas objek sengketa sejak tanggal 1 November 2004 yang dilakukan dihadapan Notaris ENDANG, SP, SH tidak berlaku atau batal dengan segala konsekwensi hukum, dengan demikian secara hukum Penggugat tidak lagi memiliki ikatan apapun terhadap objek sengketa maka penerbitan sertipikat pengganti yang dilakukan Tergugat II adalah merupakan hak milik dari Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 729 tanggal 3 Juni 1996.
8. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada point-3 (tiga) 4 (empat) 5 (lima) dan Point 6 (enam) adalah merupakan dalil yang tidak mempunyai dasar hukum, sehingga perlu ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dikatakan demikian karena :
 - Bahwa Penggugat mendalilkan pada tanggal 1 Nopember 2004 Penggugat dan Tergugat melakukan perjanjian kesepakatan jual beli dihadapan

Halaman 8 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Eksepsi dan Jawaban kedua belah pihak sepaikan harga atas objek sengketa SHM Nomor : 729 tahun 1996 tersebut sebesar Rp. 150,000,000 (Seratus lima puluh juts rupiah) maka Penggugat membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT *dimana letak bidang tanah tersebut berbeda*, ini adalah suatu dalil tipu daya Spekulasi dan pembohongan yang dilakukan oleh Penggugat, *Bidang tanah manakah Yang telah dilakukan proses jual beli sebagaimana yang disebutkan diatas antara Penggugat dan Tergugati. 1 bidang tanah yang mana?....* adalah suatu keniscayaan perjanjian kesepakatan jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris itu tidak mengetahui bidang tanah objek demikian adanya.... ?

- Bahwa penerbitan sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor : 729 tanggal 15 Agustus 2016 atas Hama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II atas objek sengketa adalah sah dan menurut hukum, hal mana sertifikat Hak Milik Nomor : 729 tanggal 3 Juli tahun 1996 telah Hilang dan baru diketahui setelah diperkirakan 1 tahun setelah sertifikat pengganti dikeluarkan oleh Tergugat II namun bukan berarti secara serta merta menjadi hak milik dari Penggugat, sehingga sangatlah beralasan menurut hukum kalau Tergugat II menerbitkan sertifikat Hak Milik kepada Tergugat.
 - Bahwa sangat tidak beralasan menurut hukum kalau Penggugat menuntut akibat yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum dan akibat yang dilakukan tersebut Penggugat merasa dirugikan karena perbuatan hukum pembuatan sertifikat pengganti yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas objek sengketa adalah sah menurut hukum yang dilakukan oleh Pejabat yang ditentukan oleh Undang-Undang.
9. Bahwa apabila ada hal-hal yang belum ditanggapi oleh Tergugat I bukan berarti Tergugat I mengakuinya, tetapi dengan tegas menolaknya.

Bahwa berdasarkan apa yang telah dijelaskan oleh Tergugat I tersebut diatas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini hendak menjatuhkan putusan adalah sebagai berikut -

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah menurut hukum
4. Menyatakan sertifikat pengganti Hak Milik Nomor : 729 Tahun 2016 atas Hama Tergugat I adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan akta perjanjian No 2 /2004 tertanggal 1 November 2004 gugur tidak mempunyai daya mengikat secara hukum dan tidak dapat di pertahankan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

6. Mengajukan Penggugatan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI

1. Kompetensi Absolut

Bahwa gugatan Penggugat menjadi kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon hal ini diperkuat dengan ditariknya Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Ambon) dan gugatan ini menjadi kewenangan absolut dipertegas oleh Penggugat sendiri didalam dalil Gugatan halaman 1 sampai 2 Point 2 yang menjelaskan : " Bahwa kemudian Sertipikat hak Milik No. 729 tahun 1996, yang tanpa sepengetahuan dari penggugat, secara diam-diam dengan daya tipu muslihat dan spekulasi/berekayasa serta dengan perkataan bohong dan kemudian disampaikan kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II melakukan dan atau membuat/menerbitkan Sertipikat Pengganti atau Sertipikat yang baru yaitu SHM No. 729 tahun 2016 dan tanggal Pembukuaannya pada tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Tergugat I, yang sama juga dengan Sertipikat Hak Milik yang ada atau dipegang oleh Penggugat sekarang ini yaitu SHM No. 729 Tahun 1996 dan tanggal Pembukuaannya pada tanggal 25 Juli 1996, yang selanjutnya di sebut sebagai Objek sengketa.

Bahwa Penggugat telah menegaskan objek sengketa sebagaimana pernyataan Penggugat didalam Gugatannya merupakan SHM No. 729 tahun 2016 atas nama Tergugat I, mengingat Tergugat II merupakan Pejabat Administrasi Negara yang mana setiap produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara dengan demikian Gugatan Penggugat Menjadi Kewenangan Mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara (Kewenangan Absolut) selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan yang berhak untuk membatalkan atau menyatakan sertipikat itu tidak mempunyai kekuatan Hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, yang merupakan kewenangan dari PTUN dan bukan dari Pengadilan Negeri Ambon, dikarenakan Tergugat IV merupakan Kementerian atau Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan Tugas dibidang Pertanahan selaku aparaturnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya segala produk hukum yang dihasilkan oleh Tergugat IV merupakan Ketetapan Pejabat Tata Usaha Negara oleh sebab itu kewenangan tersebut berada pada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat 1 & 2 dan Yurisprudensi MA

Halaman 10 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Nomor : 1198.K/Sip/ 1973 tanggal 6 januari 1976 "Karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan" Juncto Yurisprudensi MA Nomor : 321 K/Sip/1978 tanggal 5 Februari 1981 "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain" Juncto Yurisprudensi MA Nomor : 620 K/Pdt/ 1999 tanggal 26 Desember 1999 "bila yang digugat adalah badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatannya menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili Perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan negeri".

2. Gugatan Kurang Pihak (*Error In Persona*)

Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat (*Error In Persona*) dalam bentuk *Exemptio Pluriun Litis Consorium* yaitu tidak lengkapnya para pihak yang ditarik sebagai tergugat didalam surat gugatannya hal ini didasari atas:

- Bahwa berdasarkan Berita Acara Mediasi Nomor : BAM/03/II/2016/ PPSKP. Tanggal 20 Februari 2016 yang pada dasarnya menjelaskan ada Pihak lain yang juga mendiami dan telah membangun Rumah tinggal permanent diatas objek Sertipikat Hak Milik No. 729/Batu Merah atas nama Rudolf Rukka ;
- Bahwa hal ini diperkuat dengan mediasi lanjutan yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Ambon selaku fasilitator yang mana dengan dihadiri para Pihak yang telah membangun rumah tinggal diatas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 729/Batu Merah, yang mediasinya dilaksanakan pada tanggal 15 Agustus 2017 sesuai dengan Surat undangan Mediasi No. 2452/002-81.71/VIII/2017 tanggal 10 Agustus 2017 ;

Maka berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau tidak diterima mengingat hal ini telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3189 K/Pdt/ 1983 "dimana gugatan tidak dapat diterima atas alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap mengakibatkan gugatan penggugat *error in persona*".

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat II dalam eksepsi diatas sepanjang dibenarkan oleh hukum dan relevan dengan pokok perkara secara proposional, mohon dianggap termuat kembali dalam pokok perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Bahwa sebelum yang digugat adalah berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 729/Batu Merah atas nama Rudolf Rukka Tanggal 15 Agustus 2016 sesuai Surat Ukur tanggal 27 Juni 2016 No. 01026//Batu Merah/2016 Luas 1.350 ^{M2} telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo* Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Jo* Peraturan Menteri Negara, Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Bahwa sebelumnya Sertipikat Hak Milik No. 729/Batu Merah diterbitkan pertama kali atas nama Saparudin Henso pada tanggal 25 Juli 1996 sesuai Gambar Situasi No. 564/1996 tanggal 3 Juli 1996 Luas 1.350 ^{M2} yang merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 721 / Batu Merah/ sisa.
4. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 729/Batu Merah berdasarkan perbuatan hukum jual beli Akta PPAT Arnasya. A. Pattinama, SH. Tanggal 31 Juli 1997 No. 262/115/Sirimau/JB/VII/1997 telah beralih kepada Rudolf Rukka.
5. Bahwa kemudian Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Ambon) telah menerbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang atas permohonan pemilik Sertipikat *quo*.
6. Bahwa pernyataan Penggugat dalam Gugatan tertanggal 22 Agustus 2017 halaman 3 Point 6, 7 dan 8 sebagai berikut :
 - Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 729/Batu Merah atas nama Rudolf Rukka Tanggal 15 Agustus 2016 sesuai Surat Ukur tanggal 27 Juni 2016 No. 01026/Batu Merah/2016 Luas 1.350 M2 bukanlah perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang dijelaskan oleh Penggugat didalam Gugatannya, karena permohonan penerbitan Sertipikat Pengganti tersebut berdasarkan atas permohonan yang diajukan oleh Pemilik dari Sertipikat tersebut hal ini dipertegas didalam ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah : "*Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggu.nakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi*".
 - Bahwa berdasarkan pencatatan Buku Tanah, Sertipikat Hak Milik Nomor : 729/Batu Merah belum adanya perbuatan hukum apapun maupun jual beli yang dilakukan oleh pemegang haknya (Rudolf Rukka) kepada Pihak lain maka penerbitan sertipikat pengganti tersebut bukanlah perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang dijelaskan Penggugat dalam

Halaman 12 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusannya, maka dengan ini adanya Pengumuman sebagaimana yang telah diamanatkan didalam ketentuan Pasal 59 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah : *"Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Dan Pasal 59 Ayat (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru"*

- Bahwa sebelumnya Tergugat I telah diangkat Sumpah terkait dengan penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang (Pasal 59 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), dan Tergugat II telah melaksanakan tugas sesuai dengan segala bentuk mekanisme yang diatur didalam aturan perundang-undangan Pertanahan, penerbitan Sertipikat pengganti
 - Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 729/Batu Merah atas nama Rudolf Rukka Tanggal 15 Agustus 2016 sesuai Surat Ukur tanggal 27 Juni 2016 No. 01026/Batu, Merah/2016 Was 1.350 M2, maka dengan sendirinya sertipikat yang lama telah dimatikan yakni Sertipikat Hak Milik No. 729/Batu Merah tanggal 25 Juli 1996 sesuai Gambar Situasi No. 564/1996 tanggal 3 Juli 1996, hal ini tentu dipertegas didalam ketentuan Pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *1. Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diberikannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang. Dan ayat 2. Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.*
7. Bahwa segala bentuk proses penerbitan sertipikat, peralihan dan Penerbitan Sertipikat Pengganti telah memenuhi unsur Standar Operasional Prosedur (SOP), yang mana Pemohon Sertipikat Pengganti (Tergugat I) telah melengkapai segala prosedur terkait dengan kelengkapan berkas dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

proses permohonan sengketa Pengganti.

8. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah Tergugat III mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut.
9. 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 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 160/Pdt.G/2017/PN.Amb, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

Primair :

Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Untuk Seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Sah dan Berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 729/Baru Merah atas nama Rudolf Rukka Tanggal 15 Agustus 2016, Surat Ukur tanggal 27 Juni 2016 No. 01026//Batu Merah/2016 Was 1.350 M2
3. Membebankan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 07 Desember 2017, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Desember 2017, Replik dan Duplik mana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*Plaatzelijk Onderzoek*) dilokasi obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 05 Maret 2015 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

Bahwa obyek sengketa menurut Penggugat dan Tergugat adalah sama, demikian juga batas batasnya.

Bahwa dalam obyek sengketa terdapat 4 (empat) buah rumah yang ditempati oleh 6 (enam) orang dan ada 2 (dua) bidang tanah kosong.

Bahwa yang menempati adalah Abdul Khalid, Frudin, Said, Burhanudin, Mahmud dan Sukur.

Halaman 14 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa pengadilan negeri sengketa karena membeli dari Tergugat I.

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

1. Foto copy Salinan Akta Jual Beli tanggal 1 Nopember 2004 nomor 2/2004, selanjutnya diberi tanda P.1.
2. Foto copy kuitansi tertanggal 1 Januari 2004 dengan jumlah uang 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat I selanjutnya diberi tanda P.2.
3. Foto copy sertifikat hak milik no. 729 tahun 1996, gambar situasi tanggal 3 Juli 1996 luas tanah 1.350 M2 (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) selanjutnya diberi tanda P.3.
4. Foto copy Salinan Kuasa Untuk Menjual tanggal 1 Nopember 2004 Nomor 2/2004, Nomor 1/2004 selanjutnya diberi tanda P.4.
5. Foto copy Surat Keterangan No. :05/I/2018 tertanggal 18 Januari 2018 selanjutnya diberi tanda P.5.

Bahwa bukti-bukti surat surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

N a m a Lengkap : **YOPY MUSKITA,**

- Bahwa saksi kenal dengan Rudolof Ruka di Kantor Notaris dan tidak ada hubungan keluarga ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tahun 2008 itu saksi masih bekerja sebagai pegawai Tata Kota di Kota Madya Ambon. Jadi saat itu saksi lagi di ruangan, saudara Majid yang merupakan utusan dari Moda Latupono ini datang mengurus izin membangun. Kebetulan izin membangun itu salah satunya di bagian operasional dan pada saat itu saksi di bagian operasional maka itu saksi terima dan tanya dia bilang mau membangun. Bahwa kalau membangun rumah itupun surat – surat kalau selesai baru kita turun lapangan. Sama halnya dengan bangun pagar apalagi dengan beton, itu harus ada seperti itu. Tetapi ketahu di bawah bahwa tanahnya kosong dan dibawahnya ada sampah maka itu ada kesulitan dengan batas – batas yang ada ditutupi oleh sampah makanya harus di

Halaman 15 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
beresung sama dulu baru bisa kembali bikin batas. Kenapa kembali bikin batas, karena itu membangun pagar bukan membangun rumah. Kalau membuat batas berarti bikin kembali pagar. Karena itu terkait dengan batas –batas orang lain punya tanah. Dengan demikian kita turun untuk bikin batas, setelah saya selesai kembali batas, terus diberikan tanggung jawab oleh Pemilik tanah bersama – sama dengan Sdr. Majid. Dengan demikian saya bikin permohonan untuk kembali batas. Tetapi waktu kembali batas ada satu orang yang namanya Nurdin Nurlete dia datang melarang tidak boleh katanya ini dia punya tanah. tetapi saya bersikeras ini tanah kan sudah punya sertifikat. Kemudian kita kembali ke Pertanahan dan selanjutnya. Setelah kembali batas kita dapat batas yang sebenarnya luasnya sekitar 1350 m, baru kita ajukan permohonan izin membangun lagi dan itu terjadi

- Bahwa yang minta kembali batas itu adalah yang punya hak disitu sehingga dia minta kembali batas dari Pertanahan. Karena yang terkait dengan sertifikat itulah produk dari Pertanahan bukan Tata Kota.
- Bahwa yang minta pengembalian batas berdasarkan sertifikat Penggugat dalam hal ini Pa Moda Latupono melalui Sdr. Majid Latuconsina bersama – sama dengan saksi.
- Bahwa bagian Pertanahan pernah melakukan pengembalian batas atas tanah seluas 1350 meter itu. Dalam rangka menerbitkan surat izin membangun pagar.
- Bahwa pada Perda Nomor 1 itu syarannya adalah Sertifikat maka itu dikasih masuk sertifikat PBB dan KTP., tetapi didalam proses administrasi. Sertifikat itu atas nama Pa Adolf Ruka tetapi didalam berkas yang dibawa oleh Sdr. Ajid, ada Kuasa untuk menjual dan perjanjian untuk jual – beli membeli serta kwitansi pembayaran sebesar Rp.150 juta.
- Bahwa KTP saat itu memakai nama Pa Moda Latupono ;
- Bahwa pada saat pekerjaan pembuatan pagar beton pembatas tanah tidak ada yang menghalangi atau berkeberatan di atas tanah itu. Karena ada izin berarti itu ada pengawasan langsung.
- Bahwa pada saat saksi meninjau lapangan, melakukan pengembalian batas atas tanah 1350 meter itu diatas objek

Halaman 16 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak ada bangunan – bangunan atau tanah

kosong;

- Bahwa terhadap (Kuasa Penggugat menunjukkannya kepada kwitansi pembayaran Rp. 150 juta kepada saksi) saksi membenarkan ;
- Bahwa izin untuk membangun pagar merupakan suatu keputusan peraturan daerah dan syaratnya adalah KTP, PBB dan Sertifikat.
- Bahwa Sertifikat itu atas nama Pa Adolf Ruka.
- Bahwa PBB atas nama Pa Adolf Ruka.
- Bahwa dengan kelengkapan yang dibawa Ajid berupa surat Kuasa untuk menjual dan perjanjian jual – beli. dengan persyaratan ini, proses administrasi itu bisa dilakukan ;
- Bahwa karena dilihat dari Perjanjian untuk menjual dan Perjanjian kuasa menjual, dan kwitansi membayar sebesar Rp. 150 juta ;
- Bahwa saksi tidak perhatikan apakah Ajid membawa surat kuasa atau tidak, yang penting dia sudah bawa sesuai dengan dasar dan aturan yang jelas sehingga saya bisa turun.lapangan.
- Bahwa yang membuat permohonan untuk pengembalian batas itu Atas nama Pa Moda Latupono ;
- Bahwa yang mengurus itu Pa Ajid dan saksi yang pandu.
- Bahwa tidak bisa diwakili. Karena dalam proses itu ada kuasa jual – beli dan ada kwitansi yang resmi ;

N a m a Lengkap : **ABDUL MAJID LATUCONSINA,**

- Bahwa saksi pertama kali diberitahu sebulan yang lalu bahwa objek sengketa yang terletak di Jalan kebun cengkeh tepatnya di depan Dinas Pertambangan Propinsi Maluku itu sedang dalam masalah.
- Bahwa tanah itu awalnya milik dari Bpk. Adolf Ruka lalu awal saya mengetahui bahwa pelepasan hak itu terjadi ketika saksi mau ke Jakarta hendak melakukan study di fakultas Hukum di Universitas Indonesia tahun 2004. Waktu itu saksi bertemu dengan Pa Moda Latupono yang sebelumnya sudah saksi kenal, dia ajak saksi “besok kesini jam 07.30 Wit” katanya saya

Halaman 17 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id jual beli tanah dengan seseorang yang tidak disebutkan namanya, saat besok harinya saya sampai di Hotel ternyata ada Pa Ruka dan terjadi pertemuan antara Pa Moda dan Pa Ruka sekitar jam 08.00 Wit (pagi). Pertemuan berlanjut Pa Ruka waktu itu hendak menawarkan sebuah rumah ke Pa Moda Latupono di batas Kota Masohi tapi karena kondisi Ambon waktu itu tidak memungkinkan sehingga Pa Moda mengatakan tidak jadi kemudian Pa Ruka bilang kalau begitu beli tanah saya di Kebun cengkeh. Setelah proses itu berjalan, sertifikat rumah itu masih berada di Surabaya di kediamannya Pa Ruka lalu saksi melihat sendiri waktu itu Pa Moda menyerahkan uang sebanyak Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah) ke Pa Ruka untuk mengambil sertifikat dari Surabaya ke Jakarta saat pertemuan itu. Kemudian Pa Ruka berangkat dari Hotel sekitar jam 09.00 menuju ke bandara untuk mengambil sertifikat yang masih berada di Surabaya. Setelah beliau berangkat jam 09.00 (pagi) sekitar jam 06.00 beliau sudah sampai di Jakarta tapi sebelum beliau tiba di Jakarta saya sudah balik ke rumah dan sebelum saya balik ke rumah, Pa Moda memanggil saksi kembali ke Hotel lagi sekitar jam 08.00 pagi karena akan melakukan proses itu ke Notaris di Bekasi yang mana suaminya masih ada hubungan dengan Pa Moda Latupono. Besok paginya saya datang langsung saya sama Pa Ruka, Pa Moda Latupono dan suaminya menuju ke Bekasi, di Bekasi, proses transaksi itu berjalan. Ibu Notaris menanyakan ke Pa Ruka, apakah Bapak ini namanya Adolf Ruka katanya "iya" apakah Bapak yang mau melakukan pelepasan tanah katanya "iya" dan di ruangan itu sekalipun ada sekat tapi bisa dilihat. Lalu Pa Ruka bilang saya mau menjual tanah ini kepada Pa Moda Latupono kemudian dibuatlah Surat Perjanjian Beli dan Kuasa menjual tapi Sertifikat itu tidak diserahkan di hadapan Notaris namun Sertifikat itu diserahkan setelah kita kembali dari Notaris menuju ke Hotel. Sampai di Hotel Pa Moda menyerahkan uang Rp. 145.000.000.- (seratus empat puluh lima juta rupiah) lalu Pa Adolf Ruka menyerahkan Sertifikat. Setelah itu saya terlepas dari beliau dan lama tidak bertemu dengan beliau. Kemudian di tahun 2006 saya di Jakarta menuju ke Ambon saksi kenal beliau tapi tidak terlalu berhubungan baik dengan beliau . di tahun 2007, beliau memanggil saya katanya mari kita ke Jakarta, coba kamu lihat

Halaman 18 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Lalu saya kesana lihat dan saya bilang buat beliau, abang lokasinya disitu abang harus pagari karena waktu itu belum ada apa – apa disitu masih ada tumpukan sampah dan masih kosong. Pa Moda menyetujuinya terus di tahun 2008 baru saya mulai dengan proses itu. Saya ke Dinas Tata Kota menemui ada 2 orang yang membantu saya dan dari Tata Kota juga menghimbau kepada saya untuk menemui Dinas Pertanahan melakukan pengembalian batas. Pada saat kita melakukan pengembalian batas, kami dihadang sama Nurdin Nurlette. Dari objek sengketa kita buat baru ke bagian Agraria. Ada seorang Bapak yang berikan penjelasan ke Pa Nurdin bahwa ini tanah ini punya Pa Ruka yang sudah dilepas haknya ke Pa Moda Latupono. Proses berlanjut baru. Saat proses berlanjut, kita kaitkan lagi dengan IMB. Kemudian Pa Yopy dan Pa Lopulalan dari Dinas Tata Koota menyarankan agar seluruh sampah – sampah dibersihkan dulu karena waktu itu ada tumpukan sampah disitu. Setelah dibersihkan baru dibakar lilin. Setelah itu saya sudah tidak berhubungan apa – apa lagi dengan beliau.

- Bahwa selain dari Sertifikat asli , KTP dari Pa Ruka waktu itu ada diserahkan ke Pegawai untuk di foto copy.
- Bahwa waktu itu saksi melihat dan menyaksikan sendiri kalau mereka menandatangani di hadapan Notaris.
- Bahwa saksi waktu itu tidak terlalu fokus tapi melihat ada 2 buah buku yang diserahkan dari Notaris kepada Pa Ruka dan Pa Moda.
- Bahwa terhadap Tanda tangan dari Pa Ruka dan Pa Moda saksi melihat kalau mereka ada menanda tangani langsung.
- Bahwa Saksi melihat Pa Moda menyerahkan uang sebesar Rp.145.000.000.- (seratus empat puluh lima juta) ke Pa Ruka, dalam bentuk tunai Yang diserahkan waktu itu uang tunai Rp,. 100 juta rupiah.
- Bahwa jadi Rp. 145 juta ditambah dengan Rp. 5 juta awal untuk mengambil sertifikatnya
- Bahwa Objek itu dijual dengan harga Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 19 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/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
uang Rp. 450 juta itu diserahkan sejak dari Notaris ke Hotel, disitu Pa Moda menyerahkan uang disertai kwitansi dan Pa Ruka menanda tangani kwitansi di Hotel Aria Duta.

- Bahwa saksi membenarkan kwitansi yang ditunjukkan.
- Bahwa tahun 2007, saksi mengurus IMB pagar untuk areal itu.
- Bahwa saksi sendiri yang mengurusnya. Tapi sebelum saksi mengurusnya, berkas itu yang tanda tangan itu saksi sendiri saja,
- Bahwa sebelum saksi dari Dinas Tata Kota meninjau lokasi, sebelumnya mereka meminta seluruh berkas – berkas itu karena memang ada kontruksi untuk saksi serahkan dan waktu saksi serahkan, baru surat IMB ini dikeluarkan dan langsung ada proses pembangunan pagar keliling di lokasi. Saat itu juga waktu lagi membangun pagar tapi dihadap sama Nurdin Nurlete, jadi setahu saksi, tanah itu awalnya menjadi sengketa bukan dengan pihak – pihak yang disana tapi justru yang menjadi sengketa dengan Nurdin Nurlete.
- Bahwa Saksi baru mengetahui itu sekitar sebulan yang lalu, karena dihubungi oleh Pa Moda bahwa diatas tanah itu telah dibuat sertifikat yang baru dengan alasan sertifikat yang itu hilang. Saksi lalu bilang ke Pa Moda, seandainya saksi ada dihadirkan dalam sidang komisi saat itu, saksi ingin katakan ke Pa Ruka kalau Pa Ruka sebagai mantan pejabat, sudah sangat terlalu melakukan hal ini
- Bahwa Sertifikat itu atas nama Pa Adolf Ruka.
- Bahwa Sertifikat yang baru terbit sekitar tahun 2016.
- Bahwa Luasnya sekitar 1350 M.
- Bahwa Nomor sertifikatnya 729.
- Bahwa Sebelah Utara berbatasan dengan Dinas Pertambangan. Di sebelah dinas Pertambangan, ada 1 buah rumah yang sudah permanen di sebelah kiri. Di sebelah kanan bawah ada juga 1 buah rumah yang sudah permanen. di belakangnya juga ada 1 buah rumah yang sudah permanen dan didepannya ada Dinas Pertambangan.
- Bahwa waktu diHotel itu saksi saksikan langsung penyerahan uang.
- Bahwa saat proses pembangunan pagar selesai dan kita ke

Halaman 20 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id prosesnya juga sudah selesai, waktu itu pagar berdiri terus Pa Nurdin lalu membongkar pagar itu sehingga Pa Nurdin dituntut selama 1 bulan penjara karena telah melakukan pengrusakan atas barang milik orang lain

- Bahwa ada perjanjian berupa perjanjian jual –beli dan Kuasa menjual.
- Bahwa waktu itu kita bertiga ada didalam, yaitu saksi, Pa Moda dan Pa Ruka.
- Bahwa saksi tidak baca tentang perjanjian Kuasa untuk menjual;
- Bahwa Pa Adolf Ruka baru menyerahkan Sertifikat itu setelah Pa Moda menyerahkan uang sebesar Rp. 150 juta rupiah.
- Bahwa Ya, surat Perjanjian itu keluar bersama – sama .
- Bahwa Pada saat proses itu terjadi itu saat proses pembangunan dan pada saat proses pengrusakan itu, Nurdin Nurlite hanya ingin menjual kepada yang lain lagi.
- Bahwa Yang ada di tempat itu hanya tumpukan sampah. Ada juga sebuah rumah yang jaraknya sekitar 25 meter kedalam dan dibelakangnya terdapat ada banyak pohon pisang.
- Bahwa Saksi baru diberitahu sama Pa Moda bahwa tanah itu sudah ada sertifikat baru lagi dan di tempat itu juga sudah ada rumah –rumah.
- Bahwa Saksi waktu itu ke Dinas Tata Kota untuk proses IMB dan sebelum proses IMB lalu dikeluarkan saya bersama dengan Dinas Tata Kota menyarankan agar dilakukan pengembalian batas sebelum dilakukan pembangunan untuk itu kita bersama dengan saksi Jopy, kita ke Agraria untuk melakukan proses pengembalian batas
- Bahwa Saksi bekerja atas nama Pa Moda Latupono.
- Bahwa Akta jual beli tidak dibuat langsung karena ada perkataan dari Ibu Notaris bahwa Akta jual – belinya nanti baru dilakukan di Ambon karena disana bisa dilakukan perikatan – perikatan dan kuasa menjual.

N a m a Lengkap : **MOHA TUALEKA,**

- Bahwa Saksi akan menerangkan mengenai Akte Perjanjian Jual

Halaman 21 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian jual – beli maupun kuasa untuk menjual itu, pernah dibuat di Notaris Endang, SP di Bekasi.
- Bahwa Saksi kerja disitu sebagai karyawan di Kantor Notaris.
- Bahwa Pembuatan Akta kuasa menjual dan jual – beli Tahun 2004 bulan Nopember
- Bahwa Saksi melihat waktu itu yang datang adalah Pa Adolf Ruka, Pa Moda Latupono dan ada lagi 2 orang tapi saksi tidak kenal.
- Bahwa Mereka bertemu langsung dengan Ibu Notaris di ruangannya ;
- Bahwa Saksi berada di ruangan itu juga yang ada sekat namun bisa memandang, bisa melihat dan bisa mendengar.
- Bahwa Saat itu saksi dengar mereka bicarakan soal Akte perjanjian Jual – beli sebidang tanah di Ambon
- Bahwa Sekarang tanah itu sudah ada Sertifikatnya ;
- Bahwa Saksi lihat sertifikat itu ada di atas meja Ibu Notaris.
- Bahwa Akta dibuat oleh pegawai Notaris namanya Sri Wahyu Ningsih yang menyuruh ibu Notaris.
- Bahwa Saat itu mereka keluaran Sertifikat asli dan KTP terus saksi dipanggil oleh Ibu Notaris, disuruh untuk foto copy.
- Bahwa Saksi melihat Penggugat dan Tergugat menandatangani Akta Kuasa Menjual dan Perjanjian jual beli disitu ada saksi juga.
- Bahwa waktu itu saksi tanda tangan juga di depan Notaris bersama – sama dengan mereka.
- Bahwa sampai sekarang masih ada minuta nya di Kantor Notaris.
- Bahwa Minuta tidak bisa dikeluarkan. Karena ada aturannya.
- Bahwa yang dikeluarkan itu salinannya.
- Bahwa saya tidak tahu sebidang tanah terletak dimana tapi sertifikat hak milik nomor 729, luas tanahnya 1350 m².
- Bahwa saksi hanya menyaksikan ada terjadi perbuatan hukum dalam hal menjual dan perjanjian jual – beli.

Halaman 22 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/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 yang menandatangani Foto copy sertifikat Hak Milik

yang pernah difoto copy oleh saksi.

- Bahwa Foto copy surat Kuasa untuk menjual ? (Kuasa Penggugat menunjukkan surat – surat tersebut kepada saksi ;
- Bahwa yang hadir di Kantor Notaris ada 4 orang ;
- Bahwa menurut saksi Majid Latuconsina, yang masuk di ruangan Notaris itu ada 2 orang yaitu Pa Moda dan Pa Ruka, Yang sebenarnya adalah mereka masuk di ruangan Notaris itu berempat tapi Pa Majid tidak masuk dia hanya duduk di sofa ;
- Bahwa saksi waktu itu tidak baca lagi. Saksi hanya lihat isinya sepintas saja yaitu ada nama Pa Moda dan Pa Ruka terus apa yang akan diurus cuma itu saja.
- Bahwa saksi tidak tahu Pa Ruka masih hidup atau tidak
- Bahwa ada 2 Perjanjian yaitu Perjanjian untuk menjual dan Kuasa untuk menjual, diantara keduanya. Yang pertama dibuat yaitu Akta Perjanjian untuk menjual.
- Bahwa pada saat dibuat 2 Perjanjian itu, pembayaran belum ada ;
- Bahwa bagaimana proses pembayaran saksi tidak tahu ;
- Bahwa selama saksi bekerja di Kantor Notaris, dalam menyiapkan perjanjian untuk menerbitkan suatu surat jual – beli dan surat untuk menjual, bisa menerima orang dari luar daerah untuk pengurusan Notaris ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pernyataan Sertifikat Hilang tanggal 25 September 2015 selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Pemegang Hak tertanggal 25 September 2015, selanjutnya diberi tanda T. I-2;
3. Foto copy Undangan mediasi Badan Pertanahan Kota Ambon nomor : 410/002-81/II/2016 tanggal 18 Pebruari 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy Pengumuman (tentang sertifikat hilang) Nomor : 21/Peng-8171/VI/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahana Kota Ambon tanggal 29 Juni 2016 yang diumumkan melalui Harian Pagi Siwalima halaman 10 yang terbit pada Selasa, 12 Juli 2016, selanjutnya diberi tanda T.I-4;

Halaman 23 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 729 tahun 2016, Surat Ukur Nomor

01026/Batumerah/2016 Tanggal 27 Juni 2016 seluas 1.350 M² (seribu tiga ratus lima puluh meter persegi) atas nama Rudoft Rukka, selanjutnya diberi tanda T.I-5;

6. Foto copy surat tanda terima setoran (STTS) tanggal 28 Agustus 2016 dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan sektor Pedesaan dan Pendapatan Kota Ambon atas nama wajib pajak Rudolf Rukka tertanggal 24 Agustus 2016 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 4 Juli 2017 dan Surat pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan Dinas Pendapatan Kota Ambon atas nama wajib pajak Rudolf Rukka tertanggal 21 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy salinan akta kuasa untuk menjual nomor : 13 tanggal 27 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Wawan Irwandi, S.H, M.Kn, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Notaris Rostiaty Nahumarury, S.H :
 - 1) Foto copy Akta Notaris Nomor 3 tanggal 2 September 2016 atas nama Machmud Syukur;
 - 2) Foto copy Akta Notaris Nomor 4 tanggal 2 September 2016 atas nama Said Paany;
 - 3) Foto copy Akta Notaris Nomor 5 tanggal 2 September 2016 atas nama Abdul Chalik Usman;
 - 4) Foto copy Akta Notaris Nomor 6 tanggal 2 September 2016 atas nama Halisa Kasim;
 - 5) Foto copy Akta Notaris Nomor 7 tanggal 2 September 2016 atas nama Drs. Burhanuddin Tidore;
 - 6) Foto copy Akta Notaris Nomor 8 tanggal 2 September 2016 atas nama Ny. Hajjah Asma Gannij Hasan, S.Sos bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Pudjiono Bin Nawawi;Selanjutnya diberi tanda T.I-8 ;

Bukti-bukti surat tersebut merupakan foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 728/Batu Merah, Gambar situasi tanggal 3 Juli 1996. Nomor 564/1996 luas 1.350 M² terdaftar atas nama Saparudin Henso . Selanjutnya diberi tanda T.II.1.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Foto copy Bukti Tanah Pengganti Hak Milik No. 729/Batu Merah Surat Ukur tanggal 27 Juni 2016 No. 01026/2016 luas 1.350 M2 atas nama Rudolf Ruka selanjutnya diberitanda T.II.2.
3. Foto copy Warkah Penerbitan Sertifikat Hak Milik no. 729/Batu Merah surat Ukur tanggal 27 Juni 2016 No. 01026/2016 luas 1.350 M2 atas nama Rudolf Ruka Pengganti karena hilang selanjutnya diberitanda T.II.3

Bukti-bukti surat tersebut merupakan foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

N a m a Lengkap : **JACOB RUMAHMURY,**.

- Bahwa saksi akan menerangkan masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Tanah yang terletak di Kebun Cengkeh
- Bahwa Pemilik tanah itu adalah Adolf Ruka.
- Bahwa saksi tahu karena waktu itu saksi dengan beliau ikut menggusur dan waktu itu saksi sebagai sopir pribadi Tergugat.
- Bahwa Jabatannya Tergugat sebagai Bupati Maluku Tengah
- Bahwa Tergugat tidak pernah menyatakan ada asetnya yang dijual.
- Bahwa Bahwa Saksi adalah adalah pemegang kuasa dari Adolf Ruka terhadap objek yang disengketakan ini.
- Bahwa sekitar tahun 1998 beliau belikan itu masih dalam keadaan kosong dan ada sampah – sampah yang menumpuk terus saksi bersama beliau dan beberapa orang lagi kesitu untuk menggusur.
- Bahwa pada saat itu tidak ada komplek sama sekali karena tempat itu sepi tidak ada satupun rumah disitu.
- Bahwa belum pernah Tergugat cerita bahwa tanah itu sudah dibeli, cuma waktu itu dia katakan bahwa coba hubungi Pa Eki dia sudah beli jadi nanti tolong bantu urus surat – suratnya.
- Bahwa waktu itu beliau telepon saksi bahwa ada penjualan dari Pak Eki, tolong bantu dulu karena orangnya telepon saksi bahwa tanah itu siap mau dijual.

Halaman 25 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak pernah dengar proses objek sengketa ini

sebelum dibeli oleh Pa Eki, pernah ada laporan dari orang – orang yang mendiami objek itu

- Bahwa saksi tidak pernah dipanggil ke Polres terkait dengan objek sengketa ini.
- Bahwa saksi jadi supir pribadi sekitar 5 tahun lebih. Beliau menjabat sebagai Bupati selama 5 tahun kira - kira sebelum jadi Bupati juga saya sudah menjadi supirnya.
- Bahwa saksi lebih dekat dengan Tergugat dari pada saudaranya apalagi ada kunjungan seperti ke Jakarta atau kemana saja saksi selalu mendampingi beliau.
- Bahwa saksi mengenal betul tanda tangan yang dilakukan oleh Adolf Ruka (Kuasa Tergugat – I menunjukkan bukti kepada saksi) ;
- Bahwa saksi yakin bentuk tanda tangannya beda jauh dengan yang ada di kwitansi jual – beli yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat.
- Bahwa Pa Adolf Ruka tidak pernah menjual tanah kepada Pa Moda Ltatupono .
- Bahwa sampai sekarang saksi dengan Pa Ruka berhubungan terus lewat telepon.
- Bahwa saksi paham betul karena waktu itu saksi ikut sama – sama untuk menggusur.
- Bahwa kalau waktu pengukuran saksi tidak ikut tapi saat penggusuran itu saksi ada ikut jadi saksi tahu persis itu sekitar tahun 1998.
- Bahwa surat menjual dari Pa Adolf Ruka itu masih berlaku sampai sekarang .
- Bahwa Saksi sering lewat di tanah sengketa.
- kalau penjualan – penjualan yang dilakukan oleh Pa Ruka saksi tahu ;
- Bahwa kalau beli dari mana saksi tidak tahu karena saksi cuma ikut menggusur.
- Bahwa Penggusuran dilakukan sekali saja zdalam satu hari itu.
- Bahwa kita tidak satu hari ful di situ kan kita sama – sama

Halaman 26 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/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 beliau jadi tidak mungkin seorang Bupati datang duduk diatas tanah yang digusur itu jadi waktu kita datang jam 3, itu semuanya sudah hampir rampung terus kita kembali lagi.

- Bahwa Itu tempat pembuangan sampah, ada tumpukan – tumpukan yang perlu diratakan.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas – batasnya saya hanya tahu pengusuran saja.
- Bahwa Pa Rudolf Ruka alamat terakhirnya di Bekasi Jakarta.
- Bahwa saksi mendapat kuasa itu sekedar untuk menjual
- Bahwa tanda tangan pada alat bukti itu berbeda Untuk menentukan sah atau tidaknya itu harus dibawa ke Kepolisian. waktu itu saya hanya melihat secara kasat mata ;

Nama Lengkap : **ABDUL CHALIK USMAN,**

- Bahwa tanah yang dimasalahkan Letaknya di Kebun Cengkeh tepatnya di depan Kantor Pertambangan Luas tanah itu, 1350 m²
- Sebelah barat berbatasan dengan jalan Kebun Cengkeh.
- Sebelah utara berbatasan dengan rumah orang yang bernama Rusly.
- Sebelah timur berbatasan dengan rumah orang cuma saya tidak tahu namanya ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan rumah orang yang bernama Nasir Samat.
- Bahwa Saksi ini adalah salah satu pembeli dari tanah tersebut. Dan tinggal di lokasi itu
- Bahwa benar pembatasnya ada tembok
- Bahwa Saksi membeli tanah itu pada tahun 2006 beli dari Rudolf Ruka luasnya 150 m² harga Rp 40 juta sekian.
- Bahwa Sertifikatnya belum ada.
- Bahwa Saksi beli dengan perjanjian di Notaris.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada penjualan ke pihak lain karena saksi menghadap beliau sendiri dan minta kepastian itu, kemudian saksi meminta sertifikat dari Badan Pertanahan Negara, disana juga sertifikatnya keliru,tidak pernah

Halaman 27 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
sertifikat yang dimiliki ke orang lain, dijual ataupun dijadikan jaminan.

- Bahwa Sebelumnya saksi sudah mendiami tanah tersebut dari tahun 2006 karena awalnya saya beli dari Nurdin Nurlete.
- Bahwa di tahun 2006, ada komplek dari Nurdin Nuelete, saksi dilaporkan ke Polisi oleh Penggugat yang namanya Latupono lalu Saksi dikomplen karena melakukan penyerobotan makanya Penggugat lapor saksi. Jadi sertifikat itu namanya sudah beralih ke Pa Latupono di lain waktu, namanya dirubah lagi ke nama Isterinya ;
- Bahwa pernah Polisi menunjukkan, kuitansi jual beli nilainya Rp. 100 juta rupiah dan sertifikatnya atas nama Moda Latupono kemudian tahun 2015, saksi kembali dilaporkan di Polda Maluku, tapi yang anehnya sertifikat itu kembali atas nama Pa Adolf Ruka lalu saksi melakukan pengecekan di Badan Pertanahan, ini sebenarnya namanya siapa ternyata masih atas nama Adolf Ruka, kemudian saksi mencari alamat beliau dan menghubungi beliau, setelah ketemu, beliau mengatakan bahwa tanah itu tidak pernah diperjual – belikan. Lalu saksi minta untuk dibuat surat pernyataan bahwa tanah ini tidak pernah diperjual – belikan.
- Bahwa pernah kita yang kerja disitu, ada beberapa orang yang dilaporkan, kemudian kita laporkan lagi ke Kantor Desa Batu Merah untuk mediasi tanah itu dengan Pa Latupono. Kalau memang sertifikat itu atas nama Pa Latupono, kami bersedia keluar karena upaya dari Kantor Desa untuk memanggil Pa Latupono itu tidak berhasil akhirnya Kantor Desa melimpahkan masalah ini ke Kantor BPN untuk mediasi kita semua.
- Bahwa dalam mediasi itu, setelah dicek di buku besar ternyata sertifikat itu masih atas nama Pa Moda Latupono.
- Bahwa waktu saksi mendiami ditahun 2006 itu, belum ada pagar.
- Bahwa agar tembok itu dibangun sekitar tahun 2012 atau tahun 2013.
- Bahwa sebelum tembok itu naik, kita sudah dilaporkan.

Halaman 28 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa penggugat pernah ada tindak lanjut dari hasil pelaporan yang dilaporkan oleh Penggugat Malah pernah di buat BAP berkali – kali di Kepolisian tapi tidak ada tindak lanjutnya.

- Bahwa waktu itu saksi tidak teliti. Karena waktu saksi 3 kali diperiksa untuk BAP, awal pemeriksaan itu sertifikat atas nama Pa Latupono kemudian setelah 3 – 4 bulan kemudian, diperiksa lagi, sertifikat itu sudah atas nama Isterinya.
- Bahwa masih ada rumah diatas objek sengketa itu
- Bahwa Saksi bangun rumah sejak tahun 2006.
- Bahwa Sertifikat yang saksi lihat itu sertifikat foto copy,
- Bahwa Saksi di penyidik waktu disana ditekan tetapi saksi minta untuk melihat aslinya. Saksi juga katakan kepada Penyidiknya bahwa kalau memang ada aslinya atas nama Pa Latupono, saksi bersedia keluar dari lahan sengketa itu.
- Bahwa katanya Pa Latupono yang bangun pagar
- Bahwa pagar baru dibuat pada tahun 2010 ?
- Bahwa Saksi tidak mencegah pembuatan pagar Karena pagar itu bukan ada di areal rumah saksi.
- Bahwa Sertifikat yang saksi lihat terakhir di tahun 2015, nomor dan namanya masih atas nama Rudolf Ruka.
- Bahwa Saya pernah lihat Tergugat menunjukkan sertifikatnya tapi yang tadi ditunjukkan kuasa Penggugat itu adalah sertifikat penggantinya.
- Bahwa waktu terjadi transaksi jual – beli dengan Adolf Ruka baru ada sertifikat pengganti. Karena setelah sudah ada sertifikat pengganti baru kami berani untuk beli.
- Bahwa Saksi beli atas nama Rudolf Ruka.
- Bahwa Seingat saksi ada Akte jual – beli, sertifikat dan kwitansi.
- Bahwa Saksi lihat sepintas kemudian Polisi menunjukkan namanya Moda Latupono..
- Bahwa pada saat saksi dipanggil hadir dan diperiksa di BAP Sertifikat itu sudah beralih ke nama Isterinya.
- Bahwa terakhir tahun 2015 waktu saksi dipanggil di Polda itu namanya dalam sertifikat itu sudah berubah menjadi Adolf Ruka.

Halaman 29 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa gugatan selanjutnya pihak Tergugat II tidak mengajukan saksi saksi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 27 April 2015, sedangkan Penggugat dan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat putusan, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang harus dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan pengadilan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 30 Nopember 2017 yang selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara juga ada mengajukan eksepsi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ternyata Eksepsi tersebut selain mengenai i mengenai Kompetensi mengadili baik secara Absolut maupun relatif, juga eksepsi yang lainnya sehingga berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR yang menyatakan bahwa "*semua Eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya hakim untuk mengadili dan memeriksa perkara (Absolut maupun relatif), harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara*";

Menimbang bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan baik absolut maupun relative telah dijatuhkan putusan sela tertanggal 16 Januari 2018. yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi tergugat II ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri ambon berwenang mengadili untuk mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan para pihak melanjutkan proses pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi yang selain dan selebihnya ;

Halaman 30 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa gugatannya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan sengaja tidak mendalilkan atau mempertegaskan bahwa didalam objek sengketa ada bagian-bagian tanah yang telah dikuasai oleh pihak ketiga yang mendapat hak dari Tergugat I yang tanahnya telah dilakukan jual beli / perjanjian perikatan pada Notaris ROSTIATI NAHUMARURI dari Tergugat I, sehingga seharusnya Penggugat menarik pihak ketiga tersebut didalam perkara a quo. Hal ini dipertegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983** yang mempertegaskan bahwa “ *Suatu Gugatan Perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai tanah yang disengketakan.*”

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik pihak ketiga yang saat ini menguasai objek sengketa sebagai pembeli yang tercatat dalam Perjanjian jual Beli yang dilakukan pada Notaris Rostianti Nahumaruri, SH antara Tergugat I pemegang hak atas tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor : 729 tersebut, maka dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak lengkap sehingga cacat *Plurius litis consortium*.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap sehingga cacat *Plurius litis consortium*, maka dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

2. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat.

Bahwa Penggugat berdalil objek sengketa merupakan perbuatan hukum didasari atas **Akta Perjanjian Untuk Menjual** No. 02 tahun 2004 tertanggal 1 November 2004 yang sifatnya tidak mengikat dan belum beralih kepemilikan dengan suatu akta *perjanjian jual beli* dan atau pembayaran dengan Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas objek hal ini dilihat pada perjanjian Nomor : 2/ 2004 tanggal 1 November 2004 tidak ada satu Kausal perjanjian untuk jual beli yang yang mengisyaratkan proses perjanjian untuk menjual itu dengan harga (nominal) , dengan demikian Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat (*legas standing in condention*), maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah cacat formil *error in persona* yang dikategorikan sebagai *Diskualifikasi in persona* yaitu karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat atau gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atas objek sengketa. Maka dengan demikian gugatan Penggugat harus

Halaman 31 dari 34 hal Putusan Nomor 160/Pdt.G/2017/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI No. 160/Pdt.G/2017/PN Amb
dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*Plaatzelijk onderzoek*) telah ternyata tidak ada perbedaan luas maupun batas batas tanah yang disengketakan namun ternyata didalam tanah sengketa ada 4 (empat) bangunan rumah permanen dan 2 (dua) tanah kosong yang ditempati oleh pihak lain selain Tergugat I.

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi saksi dari Tergugat I telah ternyata bahwa tanah tanah tersebut telah dimiliki oleh pihak lain berdasarkan akta jual beli yang dihadapan notaris, hal mana sesuai dengan surat bukti yang diajukan Tergugat I berupa Foto copy Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Notaris Rostiaty Nahumarury, S.H :

1. Foto copy Akta Notaris Nomor 3 tanggal 2 September 2016 atas nama Machmud Syukur;
2. Foto copy Akta Notaris Nomor 4 tanggal 2 September 2016 atas nama Said Paany;
3. Foto copy Akta Notaris Nomor 5 tanggal 2 September 2016 atas nama Abdul Chalik Usman;
4. Foto copy Akta Notaris Nomor 6 tanggal 2 September 2016 atas nama Halisa Kasim;
5. Foto copy Akta Notaris Nomor 7 tanggal 2 September 2016 atas nama Drs. Burhanuddin Tidore;
6. Foto copy Akta Notaris Nomor 8 tanggal 2 September 2016 atas nama Ny. Hajjah Asma Gannij Hasan, S.Sos bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Pudjiono Bin Nawawi;

Selanjutnya diberi tanda T.I – 8 ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I secara eksplisit menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, namun oleh karena Tergugat I mendalilkan bahwa obyek sengketa telah beralih kepada orang lain dan hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli diatas, maka agar penyelesaian perkara ini bersifat tuntas dan menyeluruh, maka seharusnya pihak lain selaku pembeli dari Tergugat I haruslah ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian eksepsi angka ini beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa gugatan eksepsi angka 1 dikabulkan maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah dikabulkan, dimana terdapat adanya pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini (*Plurium litis consortium*), maka menurut Majelis hakim gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna dan tidak memenuhi syarat-syarat formal suatu surat gugatan, sehingga konsekuensi hukumnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvaankeljik Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum, *Burgerlijk Wetboek* (BW) dan pasal-pasal dalam HIR serta ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljik Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1. 534.000.- (Satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari Senin, tanggal 23 April 2018, oleh kami **S. PUJIONO SH Mhum** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SOFIAN PARERUNGAN, SH.,MH** dan **HAMZAH KAILUL, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari ini, **Rabu, tanggal 25 April 2018**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **MARIA MAKMARA, SH** sebagai Panitera pada Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Negeri Putusan Mahkamah Agung RI No. 160/Pdt.G/2017/PN Amb
Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ; I dan
Kuasa Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

SOFIAN PARERUNGAN, SH.,MH

S. PUJIONO SH MHUM

HAMZAH KAILUL, SH

Panitera Pengganti,

MARIA MAKMARA SH

Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran : Rp 30.000,-
- Pencatatan : Rp 5.000,-
- ATK : Rp 50.000,-
- Panggilan : Rp 935.000,-
- Meterai : Rp 6.000 + 6.000,-
- Redaksi : Rp 5.000,-
- Leges : Rp 3.000,-
- PS : Rp 500.000,-

Jumlah : Rp. 1.534.000,- (Satu juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah).