



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

ARIFIN D. MALAMO, Lahir di Jakarta, 06 Pebruari 1977/ Umur 37 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di RT.007/ RW. 02, Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan, Kota Tidore Kepulauan. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya MUHJIR NABIU, MH., DARWIN M. OMENTE, SH., dan FADLI MARSAOLY, SH Advocat/ Pengacara pada kantor hukum YAYASAN BANTUAN HUKUM JUSTICE MALUKU UTARA, berkedudukan di kantor cabang jalan Rum, Kelurahan Rum, Kecamatan Tidore Utara, Kota Tidore Kepulauan, Maluku Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 8 Februari 2017 yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Soasio pada tanggal 8 Februari 2017 dengan nomor 12/Pdt/PPNEG/2017/PN Sos;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **ABIDIN RUMBIA**, Umur 36 Tahun, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di RT. 07/ RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan Provinsi Maluku Utara;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **MAIMUNA BUTON**, Umur 36 Tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal di RT. 07/ RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan Provinsi Maluku Utara;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq. BADAN PERTAHANAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, di Jakarta, Cq. BADAN PERTAHANAN PROVINSI MALUKU UTARA di Ternate, Cq. BADAN PERTAHANAN KOTA TIDORE KEPUALAUAN, di Tidore;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;
Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 8 Februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Soasio pada tanggal 8 Februari 2017 dalam Register Nomor 4/PDT.G/2017/PN.Sos, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak/Jual Beli, tertanggal 28 Maret 2012, Penggugat membeli sebidang tanah seluas 2.200 M² (Dua ribu dua ratus meter persegi) kepada Haerudin Ali, seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yang terletak di RT. 007/ RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan, yang dengan batas-batasnya sebagai berikut : (Bukti-P1);
 - Sebelah Utara dengan : Jalan Setapak Lingkungan
 - Sebelah Selatan dengan : Yusuf Senuk
 - Sebelah Barat dengan : Ais A. Rahman, Arifin D Malamo, dan Hasan Kiyau
 - Timur berbatasan dengan : Muhammad Abu dan Mupir Jumati
2. Bahwa sekitar tahun 2014, Para Tergugat mendatangi Penggugat dengan maksud ingin membeli sebagian dari sebidang tanah tersebut diatas yang sebenarnya oleh Penggugat tanah tersebut oleh Penggugat tidak menjualnya, namun Para Tergugat dengan segala caranya membujuk melalui bapak Ansar Ibrahim, (papa mantu) Penggugat, dengan dalih bahwa Para Tergugat hanya ingin membangun sebuah rumah kecil, akan tetapi bapak Ansar Ibrahim menolaknya karena tanah tersebut bukan miliknya tetapi milik Penggugat ;
3. Bahwa meskipun sebulan sebelumnya Penggugat telah menyampaikan kepada para Tergugat saat didatanginya, tentang tanah tersebut yang tidak dijualnya kepada siapapun termasuk kepada Para Tergugat, akan tetapi

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat masih tetap kembali bahkan telah membawa serta uang cash sebesar **Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** yang saat itu langsung diletakkan di atas meja, dihadapan bapak ANSAR IBRAHIM, sambil menangis Tergugat_II, berkata : *“uang ini sebenarnya torang so bayar Tanah di Soasio Cuma karena tara jadi sehingga dorang kase kembali, kalau bukan Bapak Ansar Torang Pe Orang Tua kong sapa lagi”* selanjutnya bapak ANSAR IBRAHIM yang merupakan Papa Mantu dari Penggugat memanggil Penggugat bersama Isterinya dan berbicara langsung menyampaikan keinginan Para Tergugat, sehingga atas pertimbangan itu selaku anak mantu akhirnya Penggugat menyetujui, dan setelah itu bapak ANSAR IBRAHIM menanyakan kepada Para Tergugat, *“kira-kira mo butuh tanah luasnya berapa”* oleh Tergugat_II mengatakan, kami hanya butuh tempat praktek Cabut Gigi, lebarnya 6 (enam) Meter, Panjangnya 9 (Sembilan) Meter, selanjutnya bapak ANSAR IBRAHIM bertanya lagi kepada Tergugat_II, apakah sudah ada gambaran menyangkut posisi Rumah, lalu dijawab oleh Tergugat_II, *“Belum ada”* ANSAR IBRAHIM pun mengarahkannya *“begini Maimuna (Tergugat_II) ambil di sebelah Timur, supaya dapat ukuran Nasional ukurannya 25 X 15,* namun oleh Tergugat_II menolak, dengan ngototnya dan mengatakan *“tidak apa-apa yang penting di pinggir jalan”* bapak ANSAR IBRAHIM pun mengatakan : *kalau mau di pinggir jalan tidak bisa ukuran Nasional dan 25.000.000 itu terlalu mahal untuk ukuran yang diminta, namun* Tergugat_II tetap bersikeras dan tetap menyerahkan uangnya bahkan telah diletakkan di atas meja di hadapan Bapak Ansar Ibrahim, Penggugat sendiri dan Isteri Penggugat, oleh karena sudah diserahkan maka tetap saja diterima oleh Penggugat melalui Bapak Ansar Ibrahim yang saat itu diserahkan uang sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) namun dikembalikan oleh bapak Ansar Ibrahim kepada Para Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dengan alasan bahwa uang 25.000.000 ini terlalu mahal, bahkan bapak Ansar Ibrahim sempat mengatakan kepada Para Tergugat, *“karena torang basudara dan supaya bisa baku lia kedepan, saya kembalikan uang Rp. 10.000.000, (Sepuluh Juta Rupiah),* sehingga yang diterima bapak Ansar Ibrahim dan Penggugat sebesar Rp.15. 000.000, (Lima Belas Juta Rupiah);

4. Bahwa setelah transaksi antara Penggugat dan Para Tergugat pada saat itu juga dilakukan pengukuran secara bersama antara Penggugat, bapak Ansar Ibrahim dan Para Tergugat, dengan ukuran seluas 11 M² x 14 M², (Sebelas

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

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)



Meter Persegi kali Empat Belas Meter Persegi), namun pada saat pengukuran berlangsung Tergugat II, meminta ditambahkan lagi dengan mengatakan “*apa sotara bisa tambah asal satu meter ke timur ?*” Penggugatpun menyetujuinya dengan syarat diambil pengukuran dari arah utara sejajar batas jalan ke arah selatan, sehingga dari ukuran semula **11 M² x 14 M²**, (*Sebelas Meter Persegi kali Empat Belas Meter Persegi*), menjadi **12 M² x 15 M²**, (*duabelas Meter Persegi kali Lima Belas Meter Persegi*), yang saat itu pengukuran dimulai dari titik nol arah Barat, Utara Ke Selatan Panjang 12 (dua belas) Meter, selanjutnya dari arah barat ke timur lebar 15 (lima belas) Meter sejajar dengan jalan setapak, demikian pula disepakati oleh Para Tergugat;

5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat yakni jual beli tanah *a quo* dengan ukuran **12 X 15 M** (*dua belas meter kali lima belas meter*) atau seluas **180 M²** (*Seratus delapan puluh meter persegi*) dengan harga **Rp. 15.000.000** (*lima belas juta rupiah*), terhadap sebidang Tanah yang terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan yang di dasarnya pada **Surat Pernyataan Jual Beli/Pelepasan Hak, tertanggal 26 Agustus 2014**, dengan batas-batas sebagai berikut :----- **(BUKTI : P_2)**;

- Utara dengan : Jalan Desa sebelumnya Jalan Setapak Lingkungan
- Selatan dengan : Arifin D. Malamo *alias* Arifin Goru (Penggugat)
- Barat dengan : Asis A. Rahman
- Timur dengan : Arifin Goru (Penggugat)

Selanjutnya mohon disebut sebagai : ----- OBYEK PERKARA;

6. Bahwa setelah transaksi jual beli, Penggugat jarang berada di rumah karena tugas kerja di Halmahera Timur, sehingga Penggugat tidak lagi mengontrol aktifitas Para Tergugat yang pada saat membangun rumahnya, namun sesekali Isteri Penggugat telah menegur Para Tergugat pada saat dibangun pondasi rumahnya yang tidak lagi sesuai kesepakatan dimana pada saat itu para tergugat dengan memaksakan kehendaknya membangun lebih ke arah selatan yang berbatasan dengan rumah penggugat, dan ketika Isteri penggugat terus-terusan menegur maka terjadi pertengkaran yang berkepanjangan hingga penyelesaiannya di kantor lurahpun tidak ada titik temu, malahan tetangga disekitarnya pun mencemooh isteri Penggugat hingga pada akhirnya di kucilkan oleh tetangga bahkan keluarga Penggugat sendiri dikarenakan Tergugat II sering menyebarkan fitnah

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



seolah-olah Penggugat dan Isterinyalah yang melanggar hak Para Tergugat;

7. Bahwa Para Tergugat telah dengan sengaja melakukan penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat, dengan melegalkannya melalui, penerbitan **Sertipikat nomor 00966 dan Surat ukur nomor : 00068/Dokiri/2014** atas nama (Maimuna Buton) Tergugat_II, yang telah di terbitkan oleh **Kepala Kantor Pertanahan Kota Tidore Kepulauan tertanggal 30 Oktober 2014**, hal mana menyebutkan luas tanah adalah **225 M²** (*Dua ratus dua puluh lima meter persegi*), atau sama dengan **15 M x 15 M**, (*Lima belas Meter kali Lima belas Meter*) sangat bertentangan dengan ukuran dalam **Surat Pernyataan Jual Beli/Pelepasan Hak, yaitu 12 M x 15 M** (*Dua belas meter kali lima belas meter*), artinya Para Tergugat telah dengan Melawan Hukum menyerobot ukuran yang telah di sepakati dalam surat jual beli tanah sehingga terjadi selisi kelebihan di lapangan maupun dalam sertipikat, yakni Para Tergugat menguasai tanpa hak sebidang tanah milik Penggugat seluas **45 M²** (*empat puluh lima Meter persegi*) yang terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan yang batas-batasnya sebagai berikut :-----**(Bukti : P_3)**;

- Utara dengan : Para Tergugat dan Jalan Setapak
- Timur dengan : Penggugat
- Barat dengan : Asis A.Rahman
- Selatan dengan : Penggugat

Selanjutnya mohon disebut sebagai : ----- OBYEK SENGKETA;

8. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana di uraikan pada Posita poin 7 (tujuh) di atas Turut Tergugat tidak cermat dan profesional menerbitkan **Sertipikat Nomor : 00966 dan Surat Ukur Nomor : 00068/Dokiri/2014**, karena mengabaikan syarat-syarat dalam proses mendapatkan sertipikat yakni tidak melibatkan Penggugat pada saat dilakukan pengukuran dan penentuan batas-batas tanah serta tidak berdasarkan pada surat jual beli yang telah ada, akibatnya Penggugat sangat dirugikan dengan telah dikuasainya tanpa hak oleh Para Tergugat terhadap sebidang tanah Obyek sengketa : ----- **(BUKTI : P_4)**;
Bahwa dengan segala cara dan upaya Penggugat ingin Para Tergugat baik sebelum dan setelah membangun rumahnya agar Para Tergugat untuk tidak melanjutkan pembangunan Pondasi atau aktifitas lainnya di atas tanah yang bukan haknya, setidaknya Para Tergugat beritikad baik untuk menyelesaikannya, malahan justru Penggugat dan Isterinya mendapat

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



perlakuan yang tidak wajar dari para tetangga dan bahkan keluarga sendiri karena Para Tergugat menyebarkan Fitnah seolah-olah Penggugatlah yang mengada-ngada;

Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat tersebut, yang nyatanya melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dalam perkara *a quo* yang dengan tanpa hak telah menguasai sebidang tanah obyek Sengketa, sehingga Penggugat mengalami kerugian materil, seharusnya setelah dibeli oleh Tergugat_I, tanah seluas **180 M²** (*Seratus delapan puluh meter persegi*), yang di beli dari ukuran seluas **2.200 M²**, (*dua ribu dua ratus meter persegi*) jika dikurangi **2.200 M²**, (*dua ribu dua ratus meter persegi*) kurang **180 M²** (*seratus delapan puluh meter persegi*) maka Penggugat memiliki hak tanahnya seluas **2.020 M²** (*dua ribu dua puluh meter persegi*), namun karena perbuatan para Tergugat yang dengan Melawan Hukum telah melanggar kesepakatan jual beli, maka saat ini Penggugat hanya menguasai sebidang Tanah seluas **1.975 M²** (*seribu sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi*);

Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat disebabkan Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa secara penuh, sejak tahun 2014 maka sudah sepantasnya apabila para Tergugat dihukum untuk mengembalikan atau mengosongkan tanah obyek sengketa *a quo* kepada Penggugat secara utuh seperti semula;

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kiranya **kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Soasio Cq. Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sebidang Tanah seluas **2.020 M²** (*dua ribu dua puluh meter persegi*), yang terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan yang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan : Jalan desa sebelumnya Jalan Setapak

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Lingkungan

- Sebelah Selatan dengan : Arifin Goru
- Sebelah Barat dengan : Abidin Rumbia
- Sebelah Timur dengan : Muhammad Abu dan Mupir Jumati

Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli/Pelepasan Hak, antara Arifin D. Malamo Alias Arifin Goru (Penggugat) dan Abidin Rumbia (Tergugat_I) terhadap sebidang tanah seluas 12 M x 15 M (*dua belas meter kali lima belas meter*) atau sama dengan 180 M² (*Seratus delapan puluh meter persegi*) terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan, tertanggal 26 Agustus 2014, yang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara dengan : Jalan Desa sebelumnya Jalan Setapak Lingkungan
- Selatan dengan : Arifin Goru
- Barat dengan : Asis A. Rahman
- Timur dengan : Arifin Goru

Adalah sah menurut Hukum;

5. Menyatakan Sertipikat Nomor : 00966 dan Surat Ukur Nomor : 00068/Dokiri/2014, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tidore Kepulauan tertanggal 30 Oktober 2014, atas nama Maimuna Buton (Tergugat_II) cacat hukum, oleh karenanya **Batal Demi Hukum;**
6. Menghukum kepada Turut Tergugat agar patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan atau mengembalikan secara baik sebidang tanah obyek sengketa seluas 45 M² (*Empat puluh lima Meter persegi*), terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan yang dengan batas-batasnya berikut ini:

- Utara dengan : Para Tergugat dan Jalan Setapak
- Timur dengan : Penggugat
- Barat dengan : Asis Rahman
- Selatan dengan : Penggugat

kepada Penggugat dalam keadaan kosong jika perlu dengan menggunakan alat negara atau Polisi, untuk selanjutnya dikembalikan kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Soasio berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Acquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya dan Para Tergugat juga hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan tanpa ada pemberitahuan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk WILSON SHRIVER, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Soasio, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga persidangan kemudian dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dengan surat jawabannya tertanggal 13 April 2017 mengemukakan tangkisan dan jawaban terhadap gugatan Penggugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Keberatan Tentang Surat Kuasa.

1. Bahwa surat kuasa yang diberikan oleh Pemberi Kuasa ARIFIN DUKUMALAMO, kepada Penerima kuasa MUHJIR NABIU, SH, DARWIN M. OMENTE, SH. DAN FADLI MARSAOLY, SH. adalah SURAT KUASA YANG SIFATNYA UMUM yang tidak dapat dijadikan dasar untuk menandatangani Surat Gugatan, sebab didalam rumusan kata kata maupun kalimat didalam surat kuasa, **TIDAK SAMA SEKALI MENYEBUTKAN MEMBERI KUASA KEPADA PENERIMA KUASA UNTUK MENANDATANGANI SURAT GUGATAN**, melainkan para Penerima kuasa (Muhjir Nabi, SH. Darwin M. Omente, SH dan Fadli Marsaoly) hanya diberikan kuasa untuk menghadap dimuka Instansi yang berwenang, baik Pengadilan Negeri/tanpa menyebutkan Pengadilan Negeri mana, Pengadilan Tinggi mana dan Mahkamah Agung RI, badan-badan Peradilan lainnya, Pejabat Pemerintah dan badan-badan Pemerintah Lainnya. SELAIN ITU PULA DIDALAM SURAT KUASA TIDAK MENYEBUTKAN PERHAL OBYEK PERKARA, sehingga

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Surat Kuasa tersebut TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL sebagaimana yang diisyaratkan didalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor : 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971, jo Pasal 123 HIR/ 147 RBG, jo Putusan Mahkamah Agung RI, No. 1912 K/PDT/1084 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 288 k/Pdt/1986;

2. Bahwa dengan klausul / isi surat kuasa seperti yang disebutkan diatas versi Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/SKH-PDT/YBH-JUSTICE.MU/II/2017 tanggal 8 Februari 2017, maka SURAT KUASA DIMAKSUD adalah Surat Kuasa yang sifatnya Umum, sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh para Penerima kuasa termasuk menanda-tangani surat gugatan adalah TIDAK SAH;
3. Bahwa oleh karena para penerima kuasa tidak diberikan kuasa untuk menandatangani Surat Gugatan, dan didalam surat kuasa tersebut tidak menyebutkan menghadap Pengadilan Negeri mana, Pejabat-Pejabat Pemerintah mana, dan badan-badan Pemerintah mana, tanpa menyebutkan tindakan hukum apa terkait dengan perkara yang dikuasakan di Pengadilan Negeri seperti didalam surat kuasa tersebut juga tidak memberikan kuasa untuk mengajukan bukti-bukti surat maupun saksi, maka **SEPATUTNYA GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

B. Keberatan Gugatan Penggugat Kurang Pihak

1. Bahwa Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak jelas, kabur atau obscur libel, karena TIDAK MENARIK ANSAR IBRAHIM sebagai Pihak Penjual dalam perkara a quo;
2. Bahwa ANSAR IBRAHIM yang nota bene sebagai Papa Mantu/ atau Mertua dari Penggugat, adalah sebagai pihak yang pada bulan April 2013 mengakui tanah obyek sengketa sebagai miliknya dan menawarkan, atau menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dan II, kemudian menentukan/menunjuk batas-batas tanah dan menentukan luas dari tanah obyek sengketa tersebut dan **MENERIMA PEMBAYARANNYA** dari Tergugat I;
3. Bahwa patut diduga, penggugat dan mertuanya (ANSAR IBRAHIM) telah beritikad buruk untuk tidak mau membuat surat jual beli, malah Tergugat terkejut justru dalam kwitansi Pembelian ditanda-tangani oleh Penggugat dan tidak ditandatangani oleh ANSAR IBRAHIM,

Halaman 9 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



padahal yang mengakui Tanah obyek sengketa adalah milik Ansar Ibrahim (Mertua Penggugat);

4. Bahwa oleh karena ANSAR IBRAHIM (mertua penggugat) TIDAK DITARIK SEBAGAI PIHAK dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat MENJADI KABUR/atau TIDAK JELAS Obscuur Libel) dan harus dinyatakan Tidak dapat diterima karena KURANG PIHAK.

C. Keberatan Tentang Petitum Gugatan Tidak Jelas

1. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, mempertimbangkan bahwa karena Petitum gugatan tidak jelas atau bertentangan satu sama lainnya, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini setidaknya tergambar dan dibaca pada petitum poin 4 dan poin 5 yang saling tidak bersesuaian. Artinya bahwa di poin 4 Penggugat meminta agar jual-beli antara Arifin Duko Malamo dengan Abidin Rumbia adalah Sah Menurut Hukum, sementara pada poin 5 Petitum gugatan Penggugat meminta Sertifikat No. 00966 dan Surat Ukur Nomor : 0068/Dokiri/2014 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tidore Kepulauan tanggal 30 Oktober 2014 atas nama maimuna (tergugat II) ***cacat hukum dan batal demi hukum;***
2. Bahwa selain itu Tergugat I dan II tidak memiliki/atau menguasai Sertifikat Hak Milik dengan No. 00966 seperti yang disebutkan diatas. Ini semakin menjadi kabur gugatan penggugat yang berakibat TIDAK DITERIMANYA GUGATAN.

Atau Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I dan II dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan II, dengan tegas menolak seluruh dalil penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan II;
3. Bahwa dalil penggugat pada posita point 2 (dua) dan poin 3 (tiga) halaman 2 yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa sebenarnya penggugat tidak mau menjual, tetapi dibujuk melalui bapak Ansar Ibrahim dst.....dan pada poin 3 (tiga) mendalilkan bahwa Tergugat masih

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



tetap kembali bahkan telah membawa uang cash sebesar Rp. 25.000.000 dan diletakkan diatas meja sambil menangis dst nya.....ADALAH DALIL YANG TDAK MASUK AKAL DAN HANYA MEMUTAR-BALIKAN FAKTA. Sebab faktanya dihadapan saksiPenggugatlah yang datang menawarkan kepada Tergugat I dan II tanah obyek sengketa , kemudian ANSAR IBRAHIMLAH YANG MENUNJUK BATAS-BATAS TANAH YANG DIJUAL sesuai dengan yang dikuasai oleh Tergugat I dan II saat ini;

4. Bahwa dalil penggugat pada poin 4 halaman 3 juga adalah dalil yang tidak benar dan ditolak oleh Tergugat, sebab Tergugat I dan II tidak pernah memintah tambahan ukuran, melainkan ukuran yang disepakati adalah ukuran yang ditunjuk langsung oleh Ansar Ibrahim sendiri dengan menunjuk pada patok-patok tanah yang telah ada;
5. Bahwa dalil gugatan poin 5 (lima) juga tidak benar dan ditolak oleh Tergugat I dan II, sebab antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah bersepakat jual beli tanah dengan ukuran 12 x 15 m, melainkan pada saat itu hanya ditunjuk batas-batas tanah yang dijual oleh Ansar Ibrahim kepada Tergugat/atau Tergugat tidak pernah berhubungan dengan Penggugat;
6. Bahwa dalil Penggugat pada posita poin 7 juga tidak benar dan ditolak oleh para tergugat. Karena para tergugat tidak pernah menyerobot tanah milik penggugat;
7. Bahwa jika benar Penggugat tidak menjual tanah sesuai dengan ukuran yang saat ini disebutkan dalam Sertifikat hak Milik, maka kenapa pada saat tergugat I dan II membuat Fondasi Rumah, malah Penggugat ikut membuatnya bahkan memberikan fasilitas listrik dan air untuk pembuatan Fondasi Rumah dan sampai dengan bangunan rumah itu selesai dibangun;
8. Bahwa sekali lagi diluang-tegaskan bahwa PADA SAAT TERGUGAT I dan II membangun Fondasi Rumah dan sampai bangunan rumah selesai dibangun, PENGGUGAT LAH/isteri Penggugat memberikan Fasilitas air dan listrik kepada Tergugat untuk menunjang Pembangunan Fondasi Rumah tersebut /dan atau PENGGUGAT TIDAK PERNAH KEBERATAN SEDIKITPUN JUGA;
9. Bahwa jika BENAR Para Tergugat menyerobot tanah seluas 45 M sebagaimana didalilkan oleh Penggugat maka tanah yang dibeli oleh Tergugat dari ANSAR IBRAHIM sudah pasti TIDAK BISA MENDIRIKAN

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



/MEMBANGUN BANGUNAN RUMAH milik Tergugat setelah dikurangi untuk jalan 3 Meter. Oleh karena itu perlu dipertegasakan bahwa gugatan penggugat hanyalah sebuah cerita fiksi tanpa fakta, oleh karena itu patut ditolak;

10. Bahwa ada pun didalam kwitansi tertulis luas tanah 12 x 15 M dapat Tergugat jelaskan sbb :

Tanah yang dijual oleh ANSAR IBRAHIM kepada para tergugat adalah tanah yang TIDAK DATAR dan tidak sama dalam ukurannya serta berbatuan dengan batas-batas sbb ;

- **Sebelah Timur/ atau bagian belakang sebelum membangun rumah dari Utara ke Selatan dengan Lebar 18 m,**
- Sebelah Utara/atau sebelum bangun rumah dari Timur ke barat dengan panjang 15 M
- Sebelah Selatan/sebelum bangun rumah dari Timur ke Barat dengan panjang 15 M,
- Sebelah Barat/sebelum bangun rumah dari Utara ke Selatan dengan lebar 12, 5 meter.

11. Bahwa setelah ANSAR IBRAHIM menjual tanah obyek sengketa dan telah menerima harga tanah/atau pembayaran dari Tergugat, ternyata ANSAR IBRAHIM tidak mau membuat kwitansi penerimaan uang, yang meskipun berulang kali Tergugat meminta untuk dibuatkan kwitansi, akan tetapi ANSAR IBRAHIM (Mertua Penggugat) tetap tidak mau;

12. Bahwa nanti setelah pada Tahun 2014 adanya Proses Pensertifikatan melalui Proyek Program Nasional (PRONA) Tergugat mendesak kembali kepada ANSAR IBRAHIM untuk membuat kwitansi pembayaran tanah untuk kepentingan pemenuhan persyaratan Penerbitan SERTIFIKAT HAK MILIK melalui PRONA oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tidore kepulauan barulah ANSAR IBRAHIM memerintahkan Penggugat untuk membuat kwitansi pembayaran/atau penerimaan uang, itu pun Penggugat tidak mau membuatnya malah menyuruh Tergugat I untuk membuat Kwitansi sendiri dengan menyebutkan luas tanah kurang lebih 12 x 15 m, karena kondisi/struktur tanah tidak datar/atau rata, kemudian ukuran tanah tidak sama/atau ukuran tanah tidak dalam bentuk empat per segi, seperti yang disebutkan dalam poin 10 (sepuluh) diatas;

13. Bahwa meskipun dengan ukuran yang ditulis oleh Tergugat dalam kwitansi tersebut 12 x 15 M, akan tetapi dalam kenyataannya/atau

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



senyatanya dilapangan/atau lokasi obyek sengketa TIDAK TERJADI PENYEROBOTAN TANAH oleh Tergugat seluas 45 m sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

14. Bahwa dari kejadian seperti Tergugat I dan II uraikan diatas, maka TERGUGAT I dan II adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK yang oleh Undang-Undang harus DILINDUNGI;
15. Bahwa adapun perbedaan luas yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, bukanlah kesalahan/atau itikad buruk dari Tergugat, melainkan adalah Kewenangan Turut Tergugat pada saat mengukur tanah obyek sengketa dengan melihat kondisi/atau struktur tanah yang tidak rata dan tidak sama ukurannya, maka Turut Tergugat membulatkan ukurannya menjadi 15 x 15 m, itu pun diukur sesuai dengan patok patok yang ditunjuk/ditanam oleh ANSAR IBRAHIM (MERTUA PENGGUGAT) sendiri;
16. Bahwa perlu tergugat I dan II mengulang tegaskan bahwa Tergugat I dan II tidak pernah menyerobot tanah milik penggugat, malah Penggugatlah sebagai pihak yang beritikad buruk untuk merekayasa tanah yang sudah dijual oleh Mertua nya (ANSAR IBRAHIM) kepada Tergugat. Oleh karena itu Gugatan Penggugat patut untuk ditolak.

III. DALAM REKONVENSI,

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam konvensi dianggap termuat kembali dan dipergunakan kembali untuk dalil dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa pada tanggal 13 september 2013, Penggugat rekonvensi membeli sebidang tanah dari ANSAR IBRAHIM yang adalah papa mantu/atau Mertua dari Penggugat sebidang tanah (obyek sengketa) yang terletak di Desa Dokiri Kecamatan Tidore Selata, Kota Tidore Kepulauan dengan luas tanah kurang lebih 225 M2, dengan batas-batas sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah penggugat'
 - Sebelah barat berbatas dengan Asis A Rahman,
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik penggugat.
3. Bahwa luas dan batas-batas tanah tersebut diatas, ditunjuk atau ditentukan oleh Mertua Penggugat yaitu ANSAR IBRAHIM tanpa memberikan suatu kepastian mengenai ukuran yang sebenarnya;

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh penggugat rekonsensi dan uangnya diterima oleh ANSAR IBRAHIM, (Mertua Penggugat), ternyata baik penggugat konvensi/Tergugat Rekonsensi maupun Mertuanya saling lempar tanggungjawab dalam artian TIDAK MAU BERSEDIA MEMBUAT KWITANSI PEMBAYARAN, padahal sesungguhnya Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat rekonsensi telah membayar lunas harga tanah yang dibeli itu;
5. Bahwa berulang kali Penggugat rekonsensi memohon kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi untuk membuat / menerbitkan surat jual beli atau kwitansi penerimaan uang dari Penggugat rekonsensi, tetapi tidak pernah digubris/atau diindahkan oleh tergugat Rekonsensi;
6. Bahwa pada saat adanya penerbitan Serifikat Hak Milik melalui Proyek Nasional (PRONA) dari Badan Pertanahan Nasional Kota Tidore Kepulauan Penggugat rekonsensi datang kepada ANSAR IBRAHIM untuk menanyakan tentang kwitansi pembayaran tanah, namun lagi-lagi ANSAR IBRAHIM memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi untuk membuat kwitansi, tetapi Tergugat Rekonsensi malah/atau justru menyuruh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk membuat sendiri kwitansi pembayaran, dan oleh karena kepentingan Proyek Nasional (PRONA) pembuatan Sertifikat Hak Milik oleh BPN Kota Tidore sangat mendesak, maka dengan itikad baik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi membuat kwitansi Pembayaran dengan menyebutkan luas tanah 12 x 15 meter;/atau salah menulis, karena menganggap bahwa ukuran yang telah ditunjuk oleh Ansar Ibrahim itu adalah kurang yang ditaksir sendiri oleh Tergugat;
7. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Bahwa anehnya setelah Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi membangun Bangunan Rumah Permanen, barulah tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Soasio dengan Nomor Perkara 01/PDT.G/2016/PN. S.Sos, kemudian mencabut kembali dan seterusnya menggugat kembali dengan Nomor Perkara 05/PDT. G/2016/PN. S.Sos; dan Perkara tersebut berakhir dengan Gugatan dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIM. Kemudian penggugat Konvensi/tergugat Rekonsensi tidak puas dan saat ini mengajukan gugatan lagi dengan nomor perkara : 04/DDT.G/2017/PN. SOS, tanggal 10 Februari 2017;

Halaman 14 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

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)



9. Bahwa tindakan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak mau membuat kwitansi pembayaran dan tidak mau menyebutkan luas tanah yang dijual kepada Penggugat rekonvensi dan hanya menunjukan batas-batas tanah sesuai patok yang ditunjuk, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

10. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi seperti yang diuraikan di atas, maka Penggugat Rekonvensi menderita kerugian Materil maupun Immateril yang dapat dirinci sbb :

Kerugian Materil :

- Penggugat rekonvensi mengeluarkan sejumlah dana untuk membiayai Advokat untuk menghadapi gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi sebanyak 3 (tiga) kali, biaya-biaya mana ditaksir sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateril;

- Penggugat Rekonvensi tidak bisa hidup tenang, selalu memikirkan tindakan tergugat Rekonvensi yang setiap saat mengganggu kehidupan Penggugat Rekonvensi, Pekerjaan Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu/tidak berjalan sebagaimana mestinya yang pada gilirannya mengurangi pendapatan Penggugat rekonvensi. Penggugat rekonvensi Merasa malu terhadap Masyarakat sekitarnya, termasuk keluarga Penggugat Rekonvensi sendiri. Kerugian mana jika dinilai dengan uang, maka tidak kurang dari Rp. 200.000.000. (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Soasio untuk meletakkan seluruh harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak akan dimohonkan dalam permohonan tersendiri.

Berdasarkan keseluruhan dalil dalil yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. Mengabulkan Eksepsi para tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima

Halaman 15 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



II. DALAM POKOK PERKARA/Konvensi.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
3. Biaya perkara menurut hukum;

III. DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan kwitansi jual-beli antara Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II adalah Sah;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi baik materil maupun Immateril kepada Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan rekonvensi poin 10 diatas;

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan/jawaban dan gugatan rekonvensi tersebut telah mengemukakan Replik/Jawaban dalam rekonvensi tertanggal 21 April 2017 dan Para Tergugat mengajukan Duplik nya tertanggal 15 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak/Jual Beli tertanggal 28 Maret 2012, setelah dicocokkan sesuai aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya kemudian diberi tanda P-1;
2. Fotocopy kwitansi jual beli sebidang tanah tertanggal 28 Maret 2012, setelah dicocokkan sesuai aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya kemudian diberi tanda P-2;

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Sertifikat Tanda Bukti Hak dari Badan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan Nomor 00966, tanpa asli, setelah dibubuhi materai secukupnya kemudian diberi tanda P-3 ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1: Karim Dukomalamo:

- Bahwa Saksi diperhadapkan dipersidangan sehubungan dengan ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kel. Dokiri Kec. Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Aspal;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Penggugat; dan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Asis A. Rahman.
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut saat ini berdiri rumah Para Tergugat ;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang tanah sengketa dimana tanah sengketa tersebut pernah dilakukan pengukuran karena tanah tersebut dijual oleh Penggugat ;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran baru saksi melewati tempat tersebut dan melihat ada tali ruki membentang antara patok yang satu dengan patok yang lain dan Penggugat pada saat itu mengatakan kepada saksi jika tadi ada ukur tanah;
- Bahwa pada saat itu Penggugat menceritakan kepada saksi diteras rumahnya dimana ia menjual tanah dengan ukuran 12 X 15 M2 dan yang membeli tanah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa awalnya adalah milik orang Toloa yang bernama Imam Habib Fabanyo dan telah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa kemudian tanah tersebut dijual Penggugat kepada Para Tergugat akan tetapi Saksi tidak tahu dijual dengan harga berapa;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tersebut belum ada fondasi rumah Para Tergugat.

Atas keterangan Saksi tersebut pihak Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Saksi 2: Samsul Hady:

- Bahwa Saksi diperhadapkan dipersidangan sehubungan dengan ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Dokiri Kec. Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan setapak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Penggugat;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Penggugat; dan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Asis A. Rahman ;
- Bahwa yang menempati tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi sebagai Lurah mendapat laporan dari pihak Penggugat untuk memediasi masalah tanah sengketa dengan Para Tergugat karena tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat tidak sesuai dengan tanah yang telah dijual oleh Penggugat kepada Para Tergugat ;
- Bahwa setelah mendapat laporan tersebut kemudian Saksi memanggil kedua belah pihak untuk dimediasi akan tetapi tidak berhasil dan juga sempat turun kelapangan untuk melakukan pengukuran akan tetapi pengukuran tidak selesai dilakukan karena sudah terjadi keributan ;
- Bahwa Saksi lihat di surat jual beli ukurannya 15 M x 12 M sedangkan yang dikuasai Para Tergugat melebihi itu ;
- Bahwa mediasi juga dilakukan di kantor Badan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan akan tetapi tidak berhasil ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Penggugat dan Para Tergugat menandatangani surat jual beli yang tidak sesuai;

Saksi 3: Agil Hardi ;

- Bahwa Saksi diperhadapkan dipersidangan sehubungan dengan ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Dokiri Kec. Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan setapak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Penggugat;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Penggugat; dan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Asis A. Rahman ;
- Bahwa yang menempati tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2016 saksi bekerja sebagai staf di Kelurahan Dokiri dimana Kepala Kelurahan Dokiri memberitahukan kepada saksi bahwa ada laporan dari Penggugat bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Para Tergugat tersebut tidak sesuai dengan surat jual beli ;
- Bahwa setelah mendapat laporan tersebut kemudian kedua belah pihak dipanggil untuk dimediasi akan tetapi tidak berhasil dan saksi juga sempat turun kelapangan untuk melakukan pengukuran akan tetapi pengukuran tidak selesai dilakukan karena sudah terjadi keributan ;
- Bahwa Saksi pernah lihat di surat jual beli atas tanah tersebut yang ukurannya 15 M x 12 M ;
- Bahwa mediasi juga dilakukan di kantor Badan Pertanahan Kota Tidore Kepulauan akan tetapi tidak berhasil ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Penggugat dan Para Tergugat menandatangani surat jual beli yang tidak sesuai tersebut ;

Atas keterangan Saksi tersebut pihak Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil-dalil bantahan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Kwitansi tanda terima dari Abidin Rumbia, tertanggal 13 September 2013, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli/ Pelepasan Hak, tertanggal 26 Agustus 2014, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00966 atas nama Maimuna Buton, tertanggal 30 Oktober 2014, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, tertanggal 01 Februari 2016, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya, diberi tanda T-4;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan saksi-saksi yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

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)



Saksi 1 : Basri Goro:

- Bahwa Saksi diperhadapkan dipersidangan sehubungan dengan ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah yang disengketakan berada di Kelurahan Dokiri, luasnya saksi tidak tahu, akan tetapi batas-batas tanah yaitu :
Utara berbatasan dengan Jalan desa, Selatan berbatasan dengan penggugat, Barat Berbatas dengan Asis A. Rahman, Timur berbatasan dengan Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2013 pada saat saksi sedang duduk-duduk bersama-sama dengan Para Tergugat, kami didatangi oleh Ansar Ibrahim (Mertua Penggugat) dan menawarkan kepada Saksi dan Para Tergugat dua kapling tanah yang saling berdekatan, setelah Ansar Ibrahim menawarkan tanah tersebut kemudian beberapa hari kemudian Saksi dengan Para Tergugat mengukur tanah yang dijual oleh Ansar Ibrahim (Mertua Tergugat) tersebut bersama-sama dengan Penggugat sebagai pemilik tanah ;
- Bahwa pada saat itu Ansar Ibrahim mengatakan “ Ngoni, saya mau jual tanah, Ngoni mau bayar ka trada? “ (kamu, saya mau jual tanah, kamu mau bayar atau tidak?) ;
- Bahwa pengukuran ditanah sengketa dimulai dengan Penggugat menarik meter dari ujung Utara ke Selatan sepanjang, kemudian Ansar Ibrahim menyebutkan panjangnya yaitu 13 M, kemudian diteruskan dari ujung Barat ke ujung Timur 15 M, setelah itu dari ujung Timur ke ujung Selatan 18,5 M sedangkan untuk ukuran dari ujung Barat ke Selatan saksi sudah lupa ;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut yang hadir dan ikut melakukan pengukuran tanah adalah Penggugat, Mertua Pengugat yaitu Ansar Ibrahim, dan Tergugat I Abidin Rumbia ;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut ditanam patok kayu dan setahu saksi fondasi rumah Para Tergugat saat ini tidak keluar dari batas-batas dan patok yang ditanam tersebut bahkan disisi sebelah barat berkurang menjadi 11 meter bukan lagi 13 meter seperti pengukuran dahulu ;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran diatas tanah sengketa baru dilakukan pengukuran diatas tanah yang saksi beli atau dijual oleh Ansar Ibrahim kepada saksi, setelah saksi bayar beberapa bulan kemudian uang saksi dikembalikan oleh Penggugat tanpa alasan yang jelas sehingga tanah tersebut diambil kembali oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Tergugat membuat fondasi rumah tahun 2014 dan pada saat itu Penggugat juga ikut membantu pembuatan fondasi tersebut dengan memberikan air untuk mencampur semen;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut belum ada surat jual beli yang dibuat ;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat menjual tanah kepada Para Tergugat dengan harganya Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu Para Tergugat tidak menawar lagi harga tanah tersebut dan Para Tergugat langsung membayarnya;

Atas keterangan Saksi tersebut pihak Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2 : Muhammad Abdullah:

- Bahwa Saksi diperhadapkan dipersidangan sehubungan dengan ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah yang disengketakan berada di Kelurahan Dokiri, luasnya saksi tidak tahu, batas-batasnya tidak tahu persis akan tetapi seingat saksi yaitu: sebelah Utara berbatas dengan jalan, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Arifin D. Malamo, sebelah Barat berbatas dengan Asis A. Rahman, dan sebelah Timur berbatas dengan Pak Didi ;
- Bahwa pada tahun 2014 saksi pernah bekerja diatas tanah sengketa membantu pembangunan rumah Para Tergugat, akan tetapi saksi tidak bekerja sampai selesai hanya ± 1 (satu) bulan untuk membangun fondasi, membuat tiang hingga cor dek untuk lantai 2 (dua) saja;
- Bahwa saksi bekerja disana atas suruhan Para Tergugat karena saksi sebagai tukang batu sehingga tergugat memanggil saya untuk kerja rumahnya ;
- Bahwa selama pembangunan tersebut tidak pernah ada teguran dari pihak Penggugat maupun istrinya dan Penggugat juga pernah melihat saksi bekerja fondasi tersebut karena rumah penggugat sangat dekat dengan tempat saksi bekerja tersebut ;
- Bahwa fondasi rumah tersebut seingat saksi ukurannya 10x10 $\frac{1}{2}$ dan tidak melebihi patok tanah sengketa dimana masih ada selisih 1(satu) meter ;
- Bahwa keberadaan fondasi rumah diatas tanah sengketa sampai saat ini tidak ada perubahan atau penambahan fondasi ;
- Bahwa dalam pembangunan fondasi rumah tersebut saksi mengambil Air di di sumur Penggugat yang menggunakan dinamo, itu atas perintah Tergugat I dan Isterinya (Tergugat II);

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga pernah mengambil strum listrik di rumah penggugat atas perintah Tergugat II ;

Atas keterangan Saksi tersebut pihak Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 3 : Asis A. Rahman:

- Bahwa Saksi diperhadapkan dipersidangan sehubungan dengan ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut terletak di RT 007/RW 002 Kelurahan Dokiri dengan panjang sisi barat berukuran 13 M, sisi Selatan berukuran 15 M, sisi Timur berukuran 18, ½ M, dan sisi Utara berukuran 15 M ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Desa, sebelah Selatan berbatas dengan Penggugat, sebelah Barat berbatas dengan Saksi, sebelah Timur berbatas dengan Penggugat ;
- Bahwa diatas tanah sengketa saat ini berdiri rumah Para Tergugat di bagian belakangnya rumah tersebut berlantai dua ;
- Bahwa Tempat tinggal saksi bersebelahan dengan tanah sengketa tersebut, jaraknya hanya beberapa meter saja ;
- Bahwa pada tahun 2013 pernah dilakukan pengukuran tanah sengketa oleh Penggugat, mertua Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa pengukuran tersebut karena Penggugat menjual tanah tersebut kepada Para Tergugat, saksi mengetahui jika pengukuran tersebut untuk kepentingan jual beli tahunya dari Para Tergugat ;
- Bahwa saksi melihat pengukuran tersebut sampai selesai dan fondasi rumah yang dibangun Para Tergugat Tidak melewati batas atau ukuran tanah tersebut ;
- Bahwa rumah Para Tergugat tersebut dibangun tahun 2014 dan selama pembangunan tersebut Penggugat tidak pernah menegur atau melarang malah penggugat sering memberi Air minum kepada orang yang bekerja rumah tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah tersebut ;

Atas keterangan Saksi tersebut pihak Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 30 Mei 2017 yang dihadiri oleh kedua belah pihak;

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Menimbang, bahwa selain bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat telah selesai, Penggugat dan para Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 26 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Konvensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Para Tergugat didalam jawabannya mengajukan eksepsi/tangkisan yang setelah dicermati pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Keberatan tentang surat kuasa atau surat kuasa Penggugat tidak dapat dijadikan dasar bagi Penerima Kuasa untuk mewakili kepentingan Pemberi Kuasa dipersidangan serta untuk menandatangani surat gugatan;**
- B. Keberatan Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena tidak menarik Ansar Ibrahim sebagai pihak penjual;**
- C. Keberatan tentang petitum gugatan tidak jelas karena antara petitum 4 dan petitum 5 saling bertentangan;**

A. Eksepsi Keberatan Tentang Surat Kuasa.

Menimbang, bahwa pemberian kuasa secara khusus sebagaimana Pasal 1795 KUHPerdara adalah pemberian kuasa yang hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam hal pemberian kuasa secara khusus yang dibuat dalam bentuk surat kuasa khusus untuk kepentingan persidangan Undang-undang tidak mengatur secara jelas sampai sejauh ini, sehingga untuk mengisi kekosongan tersebut dan menyamakan persepsi dikalangan dunia peradilan, Mahkamah Agung memberikan peunjuk melalui SEMA No. 6 Tahun 1994 sebagai berikut :

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



1. Surat kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk kepentingan tertentu misalnya :

- a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;
- b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebutkan pasal-pasal KUHP yang didakwakan kepada Terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.

2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat kuasa khusus yang baru.

Menimbang, bahwa selain itu memang dalam beberapa putusan Mahkamah Agung juga mensyaratkan surat kuasa khusus harus mencantumkan subyek dan obyek yang diperkarakan, salah satu putusan tersebut adalah putusan Mahkamah Agung No. 207 K/Pdt/1986 yang menyatakan bahwa surat kuasa dari Penggugat asal tertanggal 20 Juni 1983 yang menjadi dasar bagi kuasanya untuk mengajukan gugatan tidaklah khusus sifatnya karena tidak menyebutkan obyek apa saja yang digugat.... Sehingga gugatan yang diajukan atas dasar kuasa yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa meskipun begitu dalam putusan MA No. 425 K/Pdt/1984 mengemukakan bahwa meskipun ternyata surat kuasa tidak bersifat khusus, karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, tetapi dalam pemeriksaan persidangan Penggugat sendiri hadir didampingi kuasa tersebut, peristiwa itu membuat jelas dan pasti bagi Tergugat dan Majelis Hakim, bahwa Penggugat benar memberi kuasa kepada kuasa dimaksud. Yahya Harahap juga dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Hal 21 mengemukakan mungkin surat kuasa tidak menyebut penegasan mengenai jenis dan pokok sengketa, sehingga pada dasarnya surat kuasa tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, akan tetapi kekurangan syarat itu menjadi sempurna apabila pada proses pemeriksaan disidang pengadilan, pihak materil (pemberi kuasa) hadir didampingi kuasanya. Kehadiran pihak materil dengan kuasa dalam pemeriksaan persidangan, dianggap sebagai dasar pengabsahan, bahwa pemberi kuasa benar telah menunjuk kuasa untuk mewakilinya dalam perkara tersebut. Pendapat seperti itu ditegaskan secara

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



analogis dalam putusan MA No. 453/Sip/1973. Dikatakan bahwa dalam surat kuasa tidak disebutkan kewenangan kuasa meliputi pemeriksaan tingkat banding dan kasasi, namun dari berita acara pemeriksaan sidang pertama ternyata pemberi kuasa hadir sendiri dengan didampingi oleh kuasa hukum maka dianggap surat kuasa itu juga untuk pemeriksaan banding dan dianggap sudah khusus, meskipun surat kuasa itu dibuat bukan untuk perkara itu sehingga permohonan banding seharusnya dapat diterima.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa Penggugat tertanggal 08 Februari 2017, Surat kuasa tersebut memang hanya mencantumkan subjek/pihak berperkara, kompetensi pengadilan dan jenis perkara yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum di dalam surat kuasa, tanpa mencantumkan objek yang diperkarakan secara jelas. Akan tetapi berdasarkan berita acara persidangan dalam beberapa kali persidangan Penggugat prinsipal jelas hadir bersama kuasanya dipersidangan. Sehingga Majelis Hakim berkeyakinan bahwa benar jika Penggugat telah memberikan kuasa kepada Sdr. Muhjir Nabiu, MH dkk yang merupakan advokat disumpah, untuk mewakili kepentingannya (termasuk mengajukan gugatan) dipersidangan dan berdasar pertimbangan diatas Majelis hakim berpendapat pemberian kuasa tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak ;

B. Eksepsi Keberatan Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena tidak menarik Ansar Ibrahim sebagai pihak penjual;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat tentang gugatan kurang pihak karena tidak menarik Ansar Ibrahim yang merupakan Mertua Penggugat karena telah mengakui tanah obyek sengketa sebagai miliknya dan menawarkan, atau menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dan II, menurut Majelis hakim keberatan tersebut sudah memasuki ranah pokok perkara sehingga haruslah dikesampingkan;

C. Keberatan Tentang Petitum Gugatan Tidak Jelas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat tentang adanya pertentangan antara petitum 4 dan 5 gugatan Penggugat, setelah Majelis Hakim mencermati kedua petitum tersebut, berpendapat bahwa secara prinsip tidak ada pertentangan diantara keduanya, hal tersebut beralasan karena yang dimintakan oleh penggugat adalah agar jual beli yang dinyatakan sah secara hukum adalah sebagaimana surat jual beli tersebut yang luas dan batas-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batasnya berbeda dengan yang tercantum dalam sertifikat, sehingga keberatan tersebut tidaklah berdasar sehingga haruslah dinyatakan ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana posita gugatannya intinya mendalilkan memiliki sebidang tanah yang dibeli dari Haerudin Ali dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) seluas 2.200 M² (Dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di RT. 007/ RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan, yang dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan : Jalan Setapak Lingkungan
- Sebelah Selatan dengan : Yusuf Senuk
- Sebelah Barat dengan : Ais A. Rahman, Arifin D Malamo, dan Hasan Kiyau
- Timur berbatasan dengan : Muhammad Abu dan Mupir Jumati.

Kemudian sekitar tahun 2014, Para Tergugat membeli sebagian dari bidang bidang tanah tersebut dengan ukuran **12 X 15 M** (*dua belas meter kali lima belas meter*) atau seluas **180 M²** (*Seratus delapan puluh meter persegi*) dengan harga **Rp. 15.000.000** (*lima belas juta rupiah*) dan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan : Jalan Desa sebelumnya Jalan Setapak Lingkungan
- Selatan dengan : Arifin D. Malamo *alias* **Arifin Goru** (Penggugat)
- Barat dengan : Asis A. Rahman
- Timur dengan : Arifin Goru (Penggugat).

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mendalilkan setelah transaksi jual beli tersebut, Penggugat jarang berada di rumah karena tugas kerja di Halmahera Timur, sehingga Penggugat tidak lagi mengontrol aktifitas Para Tergugat pada saat membangun rumahnya, namun sesekali isteri Penggugat telah menegur Para Tergugat pada saat dibangun pondasi rumahnya yang tidak lagi sesuai kesepakatan dimana pada saat itu para Tergugat membangun lebih kearah selatan yang berbatasan dengan rumah Penggugat, dan Para Tergugat telah dengan sengaja melegalkannya melalui, penerbitan Sertipikat nomor 00966 dan Surat ukur nomor : 00068/Dokiri/2014 atas nama Maimuna Buton (Tergugat II). Sehingga Para Tergugat telah menguasai secara tanpa hak tanah Penggugat seluas **45 M²** (*empat puluh lima*)

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

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

Meter persegi) yang terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara dengan : Para Tergugat dan Jalan Setapak
- Timur dengan : Penggugat
- Barat dengan : Asis A.Rahman
- Selatan dengan : Penggugat

Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal Para Tergugat sehingga berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk memastikan keberadaan (letak, luas dan batas-batas) objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 30 Mei 2017 yang hasil lengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara aquo dan pada intinya ditemukan fakta tanah sengketa terletak di RT. 007/RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara dengan : Para Tergugat
- Timur dengan : Penggugat
- Barat dengan : Asis A.Rahman
- Selatan dengan : Penggugat

(Tanah sengketa merupakan bagian dari tanah sertifikat hak milik nomor 00966 atas nama Maimuna Buton).

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan apakah benar tanah objek sengketa diatas merupakan hak milik Penggugat ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat mulai dari P-1 s/d P-3 dan saksi sebanyak tiga orang yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 dan bukti P-2 Majelis Hakim berpendapat jika bukti tersebut berkenaan dengan jika pada tahun 2012 telah terjadi jual beli tanah antara Haerudin Ali (penjual) dan Arifin D. Malamo (pembeli), seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yang letaknya di RT. 007/ RW.02 Kelurahan Dokiri, Kecamatan Tidore Selatan Kota Tidore Kepulauan, yang dengan batas-batasnya sebagai berikut : (Bukti-P1);

- Sebelah Utara dengan : Jalan Setapak Lingkungan
- Sebelah Selatan dengan : Yusuf Senuk

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



- Sebelah Barat dengan : Ais A. Rahman, Arifin D Malamo, dan Hasan Kiyau
- Timur berbatasan dengan : Muhammad Abu dan Mupir Jumati.

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan P-2 tersebut sampai sejauh ini tidak disangkal dengan bukti-bukti Para Tergugat sehingga ditemukan fakta hukum jika awalnya tanah sengketa merupakan bagian dari tanah milik Penggugat yang dibeli dari Sdra. Haerudin Ali ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 berupa sertifikat hak milik nomor 00966 atas nama Maimuna Buton (Tergugat II), Majelis Hakim berpendapat jika bukti tersebut diajukan tanpa asli meskipun demikian bukti yang sama juga diajukan sebagai bukti oleh Para Tergugat dan ditunjukkan aslinya dipersidangan. Bukti tersebut merupakan akta otentik mengenai hak milik atas tanah akan tetapi tidak membuktikan hak kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa melainkan atas nama Maimuna Buton (Tergugat II), sehingga bagaimana hubungan antara bukti- bukti diatas diperlukan penjelasan berdasarkan bukti-bukti lain ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti saksi P-1 (Karim Dukomalamo) menurut Majelis Hakim jika saksi hanya menerangkan sebatas mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat dan pengukuran diatas tanah sengketa setelah diceritakan oleh Penggugat, sehingga keterangan saksi bukan berupa pengetahuan langsung sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi P-2 dan saksi P-3 pada prinsipnya keterangan saksi-saksi hanya sebatas pernah memediasi kedua belah pihak setelah terjadinya permasalahan atas tanah sengketa akan tetapi mediasi tersebut tidak berhasil ditempuh, keterangan saksi-saksi tidak membuktikan hak kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa, sehingga bukti tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat juga mengajukan bukti-bukti mulai dari bukti T-1 sampai dengan T-4 dan keterangan saksi T-1 sampai dengan saksi T-3 yang dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-1 (kwitansi jual beli tertanggal 13 September 2013) dan bukti T-2 (Surat Pernyataan Jual Beli/ Pelepasan Hak, tertanggal 26 Agustus 2014) dimana kedua bukti tersebut berkaitan dengan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I dengan ukuran 12 X 15 M akan tetapi tanggal, bulan dan tahun yang tercantum pada kedua bukti surat tersebut terdapat ketidaksesuaian, meskipun diajukan oleh Para Tergugat akan tetapi para Tergugat sendiri membantah menyangkut ukuran 12 X 15 yang tercantum

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada kedua bukti tersebut dengan alasan yang pada pokoknya bahwa kwitansi tersebut baru dibuat pada saat mau pembuatan sertifikat (prona) berdasarkan keinginan Ansar Ibrahim (mertua penggugat) yang awalnya tidak mau membuat kwitansi jual beli tersebut, mengingat bukti T-2 tersebut termasuk akta dibawah tangan sehingga dalam hal isi/materi yang terkandung didalamnya nya dipersoalkan maka perlu dibuktikan kebenaran isinya tersebut sehingga bukti T-1 dan T-2 baru sebatas membuktikan jika pernah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat dengan letak dan batas-batas sebagaimana tercantum di dalam surat jual beli, sedangkan menyangkut kebenaran ukuran yang tercantum didalamnya akan dihubungkan dengan bukti-bukti lain;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 00966 atas nama Maimuna Buton, tertanggal 30 Oktober 2014 bukti tersebut merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna akan tetapi bukti tersebut tetap dapat disangkal dengan bukti-bukti yang lebih kuat ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-4 berupa Surat Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, tertanggal 01 Februari 2016, Majelis Hakim berpendapat jika bukti tersebut bukanlah merupakan bukti hak milik akan tetapi dapat menerangkan penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa pada rentang waktu tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti saksi T-1 (Saksi Basri Goro) pada intinya menerangkan jika pada tahun 2013 pada saat saksi sedang duduk-duduk bersama-sama dengan Para Tergugat, didatangi oleh Ansar Ibrahim (Mertua Penggugat) dan menawarkan kepada Saksi dan Para Tergugat dua kapling tanah yang tidak berjauhan, setelah Ansar Ibrahim menawarkan tanah tersebut beberapa hari kemudian Saksi dengan Para Tergugat mengukur tanah yang dijual oleh Ansar Ibrahim (Mertua Tergugat) tersebut bersama-sama dengan Penggugat sebagai pemilik tanah, bahwa pengukuran diatas tanah sengketa dimulai dengan Penggugat menarik meter dari ujung Utara ke Selatan dan Ansar Ibrahim menyebutkan panjangnya yaitu 13 M, kemudian diteruskan dari ujung Barat ke ujung Timur 15 M, setelah itu dari ujung Timur ke ujung Selatan 18,5 M sedangkan untuk ukuran dari ujung Barat ke Selatan saksi sudah lupa. Pada saat dilakukan pengukuran ditanam patok dari kayu dan setahu saksi fondasi rumah Para Tergugat saat ini tidaklah keluar dari batas-batas dan patok tanah tersebut bahkan disisi sebelah barat berkurang menjadi 11 meter bukan lagi 13 meter seperti pengukuran terdahulu. Ketika Para

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

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

Tergugat membuat fondasi rumah tahun 2014. Penggugat juga ikut membantu pembuatan fondasi rumah tersebut dengan memberikan air untuk mencampur semen. Keterangan tersebut menurut Majelis Hakim sangat berkaitan dengan pokok sengketa dan merupakan pengetahuan langsung dari saksi sehingga bisa dipergunakan dalam pembuktian perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti saksi T-2 (Saksi Muhammad Abdullah) pada intinya menerangkan jika pada tahun 2014 saksi pernah bekerja diatas tanah sengketa membantu pembangunan rumah Para Tergugat selama ± 1 (satu) bulan untuk membuat fondasi, tiang bangunan dan cor dek untuk lantai 2 (dua) bagian belakang rumah Para Tergugat. Selama pembangunan tersebut tidak pernah ada teguran dari pihak Penggugat maupun istri Penggugat padahal Penggugat sendiri pernah melihat saksi bekerja membuat fondasi rumah Para Tergugat tersebut karena rumah Penggugat bersebelahan dengan tanah sengketa bahkan dalam pembangunan fondasi rumah Para Tergugat saksi mengambil Air di sumurnya Penggugat. Fondasi rumah yang saksi buat tersebut sama dengan kondisi fondasi yang ada sekarang dan tidak ada penambahan fondasi. Keterangan tersebut menurut Majelis Hakim sangat berkaitan dengan pokok sengketa dan merupakan pengetahuan langsung dari saksi sehingga bisa dipergunakan dalam pembuktian perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti saksi T-3 (saksi Asis A. Rahman) dipersidangan menerangkan jika saksi memiliki rumah yang berada pada sisi barat tanah sengketa, saksi mengetahui ukuran tanah sengketa karena pada saat jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2013 saksi pernah mengikuti pengukuran tersebut sampai selesai dimana panjang sisi barat berukuran 13 M, sisi Selatan berukuran 15 M, sisi Timur berukuran 18, ½ M, dan sisi Utara berukuran 15 M. Saat ini diatas tanah sengketa berdiri rumah Para Tergugat dimana ukurannya tidak melebihi pengukuran terdahulu pada saat dilakukan jual beli tanah tersebut, selain itu selama pembangunan rumah Para Tergugat tersebut tidak pernah ada teguran atau larangan dari Penggugat bahkan penggugat sering memberi air minum kepada pekerja rumah tersebut, Keterangan tersebut menurut Majelis Hakim sangat berkaitan dengan pokok sengketa dan merupakan pengetahuan langsung dari saksi sehingga bisa dipergunakan dalam pembuktian perkara aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 (sertifikat hak milik Nomor 00966 atas nama maimuna Buton) , Saksi T-1, Saksi T-2, saksi Saksi T-3 diatas dapat ditarik fakta hukumnya bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang di dalamnya meliputi tanah sengketa tersebut terjadi pada

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos

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)



tahun 2013 dengan perantara Sdra. Ansar Ibrahim (Mertua Penggugat) yang kemudian dilakukan pengukuran bersama-sama dengan Penggugat sebagai pemilik tanah. Kemudian pada tahun 2014 diajukan pembuatan sertifikat oleh Para Tergugat dan pembangunan rumah Para Tergugat dimana dalam proses pembuatan sertifikat dan pembangunan rumah tersebut sampai selesai tidak ada keberatan ataupun teguran dari Penggugat, bahkan Penggugat sempat memberikan bantuan berupa listrik, air sumur serta minuman kepada orang yang bekerja membangun rumah Para Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti T-1, T-2, T-3 dan T-4 serta bukti saksi T-1, saksi T-2 dan saksi T-3 saling berkaitan sehingga Majelis hakim juga menemukan fakta hukum bahwa jika jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut awalnya hanya dalam bentuk kesepakatan lisan (belum dibuatkan kwitansi dan surat jual beli) dimana kwitansi dan surat jual beli baru dibuatkan dari belakang untuk kepentingan Para Tergugat dalam pembuatan sertifikat tanahnya akan tetapi tidak mencantumkan ukuran yang benar sebagaimana pengukuran terdahulu, dan posisi bangunan rumah Para Tergugat yang berada diatas tanah sengketa tidak melewati batas-batas sebagaimana kesepakatan awal Penggugat dan Para Tergugat pada saat dilakukan pembelian tanah tersebut ;

Majelis Hakim juga berpendapat tanah sengketa awalnya, pada saat proses pembuatan sertifikat maupun pembangunan rumah Para Tergugat tidak pernah dipersoalkan oleh penggugat sebelumnya, sehingga menjadi ganjil dan tidak lazim jika baru dipermasalahkan setelah proses sertifikat dan rumah para tergugat selesai dalam masa pembangunannya, padahal rumah Penggugat bersebelahan dengan objek sengketa yang berdasarkan keterangan saksi-saksi menunjukkan bahwa Penggugat mengetahui sejak proses pembangunan rumah tersebut dan bahkan ikut memberikan bantuan pada saat pekerjaan pembangunan itu berlangsung ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya atas tanah sengketa sedangkan para tergugat dapat membuktikan bantahannya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

II. Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Menimbang, bahwa sebuah gugatan rekonsensi memang tidak disyaratkan harus sedemikian rupa ada koneksitasnya dengan gugatan konvensi, selagi gugatan rekonsensi memiliki keterkaitan dengan gugatan konvensi dan diadili dengan proses peradilan yang sama, kompetensi yang sama serta pihak yang sama maka gugatan rekonsensi yang demikian beralasan untuk diajukan

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan rekonsensi Penggugat, gugatan tersebut kongkritnya lebih ditujukan kepada tindakan tindakan Sdra. Ansar Ibrahim yang merupakan mertua penggugat yang notabene bukan pihak dalam perkara aquo, Majelis Hakim juga berpendapat gugatan rekonsensi Penggugat tidak secara jelas menggambarkan hak subyektif Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat rekonsensi apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi, dengan demikian gugatan rekonsensi tersebut dinilai tidak jelas dan kabur sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonsensi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi ditolak maka kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Nomor 48 tahun 2009 dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat.

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

II. Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.2.916.000,- (dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) ;

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Soasio, pada hari Selasa tanggal 1 Agustus 2017, oleh kami Ferdinal, S.H., sebagai Hakim Ketua, Kadar Noh, S.H dan Bakhruddin Tomajahu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 2 Agustus 2017 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Dedi Umaaya, Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan kuasa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis

KADAR NOH, S.H,

FERDINAL, S.H,

BAKHRUDDIN TOMAJAHU, S.H, M.H,

Panitera Pengganti,

DEDI UMAAYA

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. ATK	Rp 50.000,-
3. Panggilan	Rp 2. 805.000,-
4. Biaya Transportasi PS	Rp 1.500.000,-
5. PNPB lainnya	Rp. 20.000,-
6. Redaksi	Rp 5.000,-
7. Materai	<u>Rp 6.000,-</u>
Jumlah	Rp 2.916.000,-

(dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah).

Halaman 33 dari 33 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Sos