



**PUTUSAN**

**Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**FATMAH DAENG MATA**, Umur: 59 Tahun, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat: Jl. Puri No. 38, RT 004/RW 006, Kelurahan Ohoijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil, Kabupaten Maluku Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUKMAN MATUTU, S.H., MEIFIE HANAFI RABRUSUN, S.H., M.H., WAHYUDIN INGRATUBUN, S.H., WAHYU R. FAKOUBUN, S.Hi., M.H., ARMAN MADILIS, S.H., kesemuanya adalah Advokat, Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum pada Law Office MHR & Partners, berkedudukan di Jl. Baldu Wahadad, Desa Fiditan Kecamatan Dullah Utara Kota Tual berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual No : 45/HK.02/KK/2018/PN Tul tanggal 29 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**; -----

**Melawan -----**

**AGUS UDIN**, Umur: 36 tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Perumnas Jln Taripang, samping Masjid Perumnas Ohijang, Langgur, Maluku Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MIKY H. IHALAUW, S.H., Advokat and legal consultan law office Miky H. Ihalauw, S.H., and partners yang beralamat di Jl. Pelita 106 Ohoijang Ling. Johanis Custers Desa Langgur Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 November 2018 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual No : 50/HK.02/KK/2018/PN Tul tanggal 5 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ; -----

**Pengadilan Negeri tersebut;** -----

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara; -----

Setelah memperhatikan dan meneliti surat-surat yang bersangkutan; -----



Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi di persidangan;-----

**-----TENTANG DUDUK PERKARA-----**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 15 Oktober 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual pada tanggal 15 Oktober 2018 dibawah register Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul telah mengajukan gugatan sebagai berikut; -----

1. Bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atau pemegang Hak atas Sebidang Tanah Hak milik seluas 111 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertipikat Hak milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara tanggal 04 Febuarri 2009, dan diatasnya terdapat sebuah bangunan rumah Tinggal. -----
2. Bahwa tanah dan Bangunan Rumah tersebut terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas – batasnya secara Yuridis Formil tercantum dalam Surat ukur tanggal 02 Pebruari 2009 No.09/Ohoijang/ 2009, namun secara Faktanya Batas - batasnya Sebagai berikut: -----
  - Sebelah utara dengan Tanah Milik Ipa Jahra Alhamid; -----
  - Sebelah selatan dengan Jalan Taripang ; -----
  - Sebelah Timur dengan Tanah Milik Hi. Hamza ; -----
  - Sebelah Barat dengan Tanah Milik Hj. Kumalasari; -----

Bahwa bidang Tanah dan Rumah Tersebut, selanjutnya akan disebut sebagai "Objek Sengketa"; -----

3. Bahwa hak Penggugat atas Objek Sengketa, Penggugat peroleh bedasarkan Akta Jual Beli dari Pemilik Objek sengketa sebelumnya yaitu Frangky Poka dan isterinya Juhra Bahasang, sebagai tercantum dalam akta Jual Beli Nomor 100/ Ohoijang Watdek/ JB/ IV/ 2018 tgl 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH. -----
4. Bahwa walaupun objek sengketa Telah beralih dari Pemilik yang lama kepada Penggugat, namun Penggugat hingga saat ini belum bisa menguasai dan menikmatinya, karena hingga saat ini Tergugat masih menguasai dan menikmatinya atau dasar alasan Bahwa Tergugat diperintahkan Oleh Saudaranya untuk menempati obyek sengketa Karena telah ada persetujuan dengan pemilik Rumah tersebut yang nantinya rumah tersebut akan di beli oleh orang Tua Tergugat padahal sampai dengan saat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membeli Obyek sengketa tersebut Tergugat tidak juga membeli rumah dari pemiliknya yaitu Frangky Poka sesuai kesepakatan. -----

5. Bahwa walaupun Penggugat telah berupaya secara Kekeluargaan meminta agar Tergugat mau keluar meninggalkan obyek Sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai orang yang berhak, namun Tergugat tidak menghiraukannya dan tetap menguasai dan menikmati Obyek sengketa, padahal Tergugat tidak mempunyai hak apapun atas Obyek Sengketa, sehingga dengan demikian penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan Tanpa Hak, yang dapat dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum, hal mana Tergugat telah melanggar Hak Subyektif Penggugat sebagai orang yang berhak atas Obyek Sengketa.-----
6. Bahwa Oleh karena Penguasaan Obyek Sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan Tanpa hak dan Merupakan Suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat Harus dihukum untuk segera Keluar Meninggalkan Obyek Sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat sebagai orang yang berhak dalam Keadaan utuh dan aman. -----
7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai Obyek Sengketa Tanpa Hak, telah Mengakibatkan Penggugat menderita Kerugian yaitu Penggugat kehilangan keuntungan yang diharapkan diperoleh oleh Penggugat apabila Penggugat yang menguasai Obyek Sengketa, dimana apabila Penggugat telah menguasai Obyek Sengketa maka Penggugat dapat mengontrakan / menyewahkan Obyek Sengketa kepada Pihak Ketiga, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan; -----
8. Bahwa melihat Pada letak Obyek Sengketa yang cukup Strategis, maka nilai sewah Obyek Sengketa pertahun adalah sebesar Rp. 20.000.000,- Namun Penggugat tidak akan menuntut Tergugat membayar Kerugian kepada Penggugat terhitung sejak Penggugat memperoleh Hak atas Obyek Sengketa, tetapi Penggugat menuntut kerugian tersebut dibayar oleh Tergugat Pertahunnya sebesar Rp. 20.000.000,- terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan Putusan dalam Perkara ini berkekuatan Hukum Tetap dan dilaksanakan / dieksekusi.-----
9. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan Pada alasan Hukum yang sah Karena ditopang oleh alat bukti Outentik yang mempunyai nilai Bukti Sempurna menurut Hukum, maka Penggugat Mohon kiranya Putusan dalam

Hal 3 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

#### 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

Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan Verzet, Banding ataupun Kasasi (Putusan Uit Veerbaar Bij Veerraad); -----  
Bahwa Berdasarkan pada Dalil – Dalil Gugatan yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon Kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai Berikut :-----

## **PRIMAIR:** -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya. -----
2. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas Obyek Sengketa berupa sebidang Tanah Hak Milik Seluas 111 M<sup>2</sup> (sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek dan sebuah Bangunan rumah yang dibangun diatasnya yang terletak diatasnya yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas – batasnya Yuridis Formil tercantum dalam Surat ukur Tanggal 02 Pebruari 2009 No.09/Ohoijang/ 2009, namun secara Faktanya, Batasnya Sebagai berikut :-----
  - Sebelah utara dengan Tanah Milik Ipa Jahra Alhamid; -----
  - Sebelah selatan dengan Jalan Taripang ; -----
  - Sebelah Timur dengan Tanah Milik Hi. Hamza ; -----
  - Sebelah Barat dengan Tanah Milik Hj. Kumalasari; -----
3. Menyatakan Penguasaan Tergugat atas Obyek sengketa adalah Penguasaan Tanpa Hak yang merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum Tergugat untuk keluar dari Obyek Sengketa dan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam Keadaan utuh dan aman. -----
5. Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, telah mengakibatkan Penggugat menderita Kerugian yaitu kehilangan keuntungan yang diharapak Pertahunnya sebesar Rp. 20.000.000,-. -----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi Kepada Penggugat Pertahun Sebesar Rp. 20.000.000,- yang dihitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual, sampai dengan Putusan dalam Perkara ini berkekuatan Hukum Tetap sampai Putusan ini dilaksanakan / di eksekusi.-----
7. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan Telebih dahulu walaupun Tergugat melakukan Verzet, Banding ataupun Kasasi (Putusan Uit Veerbaar Bij Veerraad); -----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya Perkara ; -----

## **SUBSIDAIR:** -----

Hal 4 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

### 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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex seque et bono); -----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap kuasa Hukumnya LUKMAN MATUTU, S.H., MEIFIE HANAFI RABRUSUN, S.H., M.H., WAHYUDIN INGRATUBUN, S.H., WAHYU R. FAKOUBUN, S.Hi., M.H., ARMAN MADILIS, S.H., kesemuanya adalah Advokat, Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum pada Law Office MHR & Partners, berkedudukan di Jl. Baldu Wahadad, Desa Fiditan Kecamatan Dullah Utara Kota Tual berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual No : 45/HK.02/KK/2018/PN Tul tanggal 29 Oktober 2018, sedangkan Tergugat menghadap kuasanya MIKY H. IHALAUW, S.H., Advokat and legal consultant law office Miky H. Ihalauw, S.H., and partners yang beralamat di Jl. Pelita 106 Ohoijang Ling. Johanis Custers Desa Langgur Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 November 2018 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual No : 50/HK.02/KK/2018/PN Tul, tanggal 5 Desember 2018; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 154 Rbg jo PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui upaya mediasi dengan penunjukan Mediator Hakim ULFA RERY, S.H., yang berdasarkan laopran mediator tanggal 10 Januari 2019 maupun upaya perdamaian oleh Majelis Hakim sendiri akan tetapi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban secara tertulis tanggal 12 Februari 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut; -----

**DALAM EKSEPSI;** -----

**I. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Tidak Jelas dan Kabur);** -----

- a. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrech matige daad*) kepada Tergugat yang menguasai rumah tanpa hak, objek perkara sebagaimana Pasal 1365 BW, yakni : -----  
"Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". -----

Hal 5 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul





b. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam petitumnya menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, yang mana perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat tidak pernah mencantumkan serta menguraikan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat, baik itu kerugian materiil maupun kerugian immateriil. -----

c. Gugatan Penggugat yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat, maka sudah sepantasnya, Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud dan pada Petitumnya (Tuntutan) kepada pihak yang merugikannya dan sepantasnya terhadap Tergugat diwajibkan untuk bertanggungjawab mengganti kerugian dimaksud. -----

d. Bahwa terbukti dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak konsisten serta bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, selain itu antara posita (*fundamentum petendi*) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. -----

Fakta tersebut mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*); -----

e. Bahwa keharusan posita (*fundamentum petendi*) harus konsisten dengan Petitum tampak dalam **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 67/K/sip/1975 tanggal 13 Mei 1975** yang menegaskan sebagai berikut:

**“ Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) maka permohonan kasasi diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan.”** -----

Bahwa pendirian yang demikian ditegaskan kembali dalam **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 28/K/sip/1973 tanggal 15 November 1975** yang menegaskan **“karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak.”**-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau **obscur libel**. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini agar berkenaan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ovankelijke Verklaard**). -----

## **II. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum; -----**

a. Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat mendalilkan dirinya yang berhak atas sebidang tanah dengan SHM No. 00485 seluas 111 m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berada di Perumnas Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara, berdasarkan jual beli antara Penggugat dan Frangky Poka. -----

Bahwa tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, disebabkan objek sengketa yang Tergugat tempati adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantaraan Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin. Bahwa Kaka Penggugat membeli rumah tersebut dari pemilik rumah pertama yaitu Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009 dengan harga Rp. 135.000.000,- (*Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah*). -----

Bahwa Tergugat hanya disuru oleh Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin untuk mendiami rumah tersebut dari tahun 2009 sampai dengan saat ini gugatan diajukan oleh Penggugat. Maka dengan demikian gugatan Penggugat sangat tidak mempunyai dasar hukum dan mengada-ada karena tidak ada hak dari Penggugat yang dilanggar dan tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat. -----

- b. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa, gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak yang mempunyai hubungan hukum. Hal ini dikuatkan dengan yurisprudensi **Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 294/K/sip/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang menyatakan: ***"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"***. -----

- c. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. -----

Bahwa yurisprudensi **Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No.292/K/PDT/1993 tanggal 28 Mei 1998** yang berbunyi: ***"Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat"***. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. -----

Hal 7 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

#### 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)



Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan mengandung **cacat error in personae** dalam bentuk kualifikasi in person. -----

Bahwa dengan tidak terbuktinya adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat maka Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim berkenaan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet on vankelijke Verklaard**). -----

**III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*); -----**

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang didasarkan pada asumsi bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mana Tergugat tidak mau meninggalkan rumah objek sengketa atau mengosongkan rumah yang Tergugat diami sekarang ini. -----

Bahwa Tergugat mendiami objek sengketa yang sementara diperkarakan ini adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin dari rumah pemilik terdahulu adalah Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009, yang mana rumah tersebut Tergugat hanya disuru tinggal mendiami sudah kurang lebih 10 tahun sampai saat Gugatan ini diajukan. -----

Bahwa rumah objek sengketa tersebut dibeli Kaka Tergugat dengan nilai sebesar 135.000.000,- (*Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah*), dengan cara diangsur sebanyak beberapa kali ke rekening Suami pemilik rumah pertama Ibu Ramla Marwan Mansyur Lily. Bahwa nama suami Ibu Ramla Mansyur Lily adalah Bapak. Marwan Mansyur Lily, SE dengan nomor rekening 166743538 dengan perincian sebagai berikut : -

- Pada tahun 2009 sebesar Rp.100.000.000,- ; -----
- Pada tahun 2010 sebesar Rp.10.000.000,-; -----
- Serta Sisa Rp. 25.000.000,- diangsur sampai tahun 2013.-----

- b. Bahwa selain fakta hukum yang diuraikan pada point A diatas, pada tanggal 27 Agustus 2018 Surat Somasi dengan No. 03/LO-MHR & P/VIII/2018, lampiran 1 lembar yang diajukan oleh Kuasa Hukum Fatma Daeng Mata kepada Saudara Yuly Udin umur 37 tahun pekerjaan wiraswasta, alamat Jl. A.G. Renuat Tual, dan Agus Udin (Tergugat)





umur 36 tahun, pekerjaan wiraswata, alamat Perumnas Jl. Taripang Samping Masjid Perumnas Kabupaten Maluku Tenggara, dengan demikian pihak-pihak yang ada hubungan hukum dengan rumah atau objek sengketa yang disengketakan haruslah diajukan gugatan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. -----

- c. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang terkait atau yang mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang menjadi objek perkara tersebut. -----

Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan, tidak dapat diterima. -----

Bahwa hal ini dikuatkan dengan yurisprudensi **Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/sip/1972 tanggal 11 oktober 1975** yang menegaskan: ***"Gugatan kurang Pihak atau Tidak Lengkap atau kekuarngn formil harus dinyatakan tidak dapat diterima."*** -----

Demikian pula dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** menyatakan bahwa **"Tidak dapat diterima gugatan ini adalah kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat."**-----

Bahwa berdasarkan Fakta Yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenaan untuk menolak gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onnvankolijke verklaard*); -----

**DALAM POKOK PERKARA;** -----

1. Bahwa semua, apa yang telah dikemukakan didalam eksepsi diatas sepanjang ada kaitannya dengan tanggapan/jawaban dalam pokok perkara, disisipkan pula disini dengan demikian merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain.-----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil dan alasan Penggugat sepanjang dalil dan alasan-alan tersebut merugikan Tergugat.-----
3. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, siapa yang mendalilkan suatu peristiwa hukum, maka ia yang harus membuktikannya lebih dahulu tentang dalilnya tersebut, sehingga Tergugat akan membuktikan pada tahap pembuktian dan begitupun juga terhadap Penggugat. -----
4. Bahwa Terguggat menolak dengan tegas point 1 sampai 2 Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugatlah orang yang berhak atau pemegang hak atas sebidang tanah hak milik seluas 111 m<sup>2</sup> sesuai dengan



SHM Nomor 00485 Kelurahan Ohoijang Watdek yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Tanggal 4 Februari 2009 dan di atasnya terdapat sebuah bangunan rumah dengan batas-batasnya. -----

**Faktanya:** -----

**Bahwa rumah objek sengketa yang Tergugat tempati adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin, dari Pemilik Rumah Pertama yaitu Ibu Ramla Mansyur Lily pada tanggal 02 April Tahun 2009 dimana rumah tersebut setelah dibeli oleh orang tua Tergugat melalui Kakak Tergugat Yuly Udin maka rumah tersebut didiami oleh Tergugat bersama istri dan keluarganya dari tahun 2009 sampai 2019 Gugatan Penggugat diajukan.**

Bahwa seluruh bukti pembelian rumah tersebut akan Tergugat buktikan pada saat pembuktian surat maupun pembuktian saksi. -----

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 3 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa hak Penggugat atas objek sengketa Penggugat peroleh berdasarkan akta jual beli nomor 100/Ohoijang Watdek/IB/IV/2018 tanggal 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH dari Frangky Poka dan Istrinya Juhra Bahasang. -----

**Faktanya:** -----

**-----Bahwa objek Sengketa atas sebuah rumah maupun SHM No. 00485 yang berada di Jl. Taripang Perumnas Kelurahan Ohoijang Watdek, Kabupaten Maluku Tenggara yang didapatkan berdasarkan jual beli dari Frangky Poka dan istrinya Juhra Bahasang adalah rekasaya antara Penggugat bersama Frangky Poka dan istrinya yang mana Frangky Poka meminjam uang dari Penggugat dengan jumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan bunganya Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 6 bulan. Bahwa karena Frangky Poka pada saat jatuh tempo 6 bulan, uang pinjaman tersebut beserta bunga tidak bisa dilunasi maka Penggugat dengan Frangky Poka bersepakat untuk memberikan SHM no.00485 kepada Penggugat, serta Penggugat secara sepihak mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH untuk membuat suatu akta jual beli dengan nomor 100/Ohoijang Watdek/IB/IV/2018 tanggal 26 April 2018. Dimana saudara Frangky Poka Berserta istrinya telah meninggalkan / berpindah tempat tidak tahu kemana rimbanya atau keberadaannya. -----**



Bahwa dengan tindakan yang dilakukan oleh Penggugat bersama Frangky Poka dan istrinya Juhra Bahasangtelah dilaporkan kepada pihak yang berwajib dalam hal ini Polres Maluku Tenggara yang sementara diproses secara pidana. -----

Bahw SHM dengan No. 00485 Pemilik Pertama yang bernama Ny. Hafsah adalah Kaka Kandung dari Ibu Ramla Mansur Lily yang mana didalam satu sertifikat Hak Milik terdapat 2 buah rumah yang salah satunya adalah Ibu Ramla Mansur Lily yang sekarang ini yang sudah dibeli oleh Kaka Penggugat Yuli Udin. -----

Bahwa pada saat proyek BTN dibuat di Kabupaten Maluku Tenggara Ny. Hafsah bersama adik kandungnya Ramla Mansur Lily mengambil 2 buah rumah dan mendiami. -----

Bahwa SHM No. 00485 tersebut dibalik nama dari Ny Hafsah sebagai Pemilik Pertama kepada Frangky Poka atas kesepakatan bersama Kaka Penggugat Yuly Udin untuk keperluan Kredit pada Bank Danamon. -----

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 4 sampai 9 dalil Gugatan Penggugat. -----

**Faktanya:** -----

***Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) Penggugat sendiri tidak pernah menguraikan secara mendetail dan transparan seperti yang diharapkan oleh Undang-Undang atau Hukum Perdata tentang adanya Suatu Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.*** -----

Bahwa sumber hukum perbuatan melawan hukum ialah **Pasal 1363 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang berbunyi: ***“Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.*** “-----

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 22/Pdt.G/2018/PN.TUL yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut: -----

**DALAM EKSESPSI;** -----

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya. -----

**DALAM POKOK PERKARA;** -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. -----



2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH Batal Demi Hukum. -----
3. Menyatakan rumah objek sengketa yang Tergugat tempati adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar, yang dibeli melalui perantara Kakak Tergugat yaitu Yuly Udin; -----
4. Menyatakan Objek yang disengketakan berupa sebuah rumah beserta SHM No. 00485 adalah kepunyaan orang tua yang dibeli melalui Kakak Tergugat Yuli Udin; -----
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. -----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, maka Penggugat telah menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tanggal 12 Maret 2019 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 2 April 2019; -----

Menimbang, bahwa atas permintaan kedua belah pihak, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat, pada tanggal 08 Mei 2019 sebagaimana dalam berita acara persidangan dan terlampir dalam berkas; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan surat gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda bukti P-I s/d P-4, surat-surat bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, sedangkan P-4 cocok dan sesuai dengan fotocopinya dan semua bukti telah pula diberi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan sebagai surat bukti yang sah antara lain : -----

1. **Bukti P-1** : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 00485/Kelurahan Ohoijang Watdek atas nama fatmah Daeng Mata; -----
2. **Bukti P-2** : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018; -----
3. **Bukti P-3** : Foto copy Kuasa menjual Nimir 05 tanggal 18 April 2018; -
4. **Bukti P-4** : Foto copy dari print out Whatsapp tentang Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No ; 08-06-10/0000401020474312 tanggal 08 Juni 2010; -----

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan didepan persidangan dengan dibawah sumpah/janji sesuai agamanya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

1. **Saksi I JEMS OHOIMAS;** -----

- Bahwa saya dihadirkan didalam persidangan terkait masalah objek sengketa yang terdapat sebidang tanah yang telah berdiri bangunan yang berada di Jl. Teripang, Perumnas Kec. Kei Kecil, Kab. Malra; -----
- Bahwa saya sudah bersahabat dengan Frangky Poka sejak tahun 2010 dan sangat kenal dengan Frangky Poka; -----
- Bahwa batas-batas objek sengketa yang saya ketahui adalah : -----
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Ipa Jahra Alhamid; -----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Taripang; -----
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Hi. Hamza; -----
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Hj. Kumalasari; -----
- Bahwa setahu saya Objek sengketa adalah milik Frangky Poka langsung dari Frangky Poka, selain itu saya pernah mendengar langsung dari Istri Frangky Poka bahwa memang benar objek sengketa tersebut milik Frangky Poka; -----
- Bahwa sekarang Frangky Poka dan keluarga telah pindah di Bitung, Sulawesi Utara; -----
- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Terguguat adalah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah; -----
- Bahwa awalnya objek sengketa di huni oleh Frangky Poka; -----
- Bahwa yang saksi ketahui dalam objek sengketa tersebut ada 2 buah bangunan rumah;-----
- Bahwa saksi pernah melihat surat tanah tersebut yang tidak sengaja di taruh diatas printer di dalam warnet milik Frangky Poka, yang saksi ketahui objek sengketa tersebut awalnya milik orang lain yang dibeli oleh Frangky Poka; -----
- Bahwa saksi tidak tahu kapan objek sengketa tersebut dibeli dari Frangky Poka yang saksi dengar objek sengketa sudah di jual kepada Penggugat yakni ibu Hj. Fatma Daeng Mata; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan objek sengketa dijual oleh Frangky Poka, saksi hanya dengar kalo objek sengketa sudah di jual; -----
- Bahwa yang menempatinnya adalah saudara dari istrinya Frangky Poka yang bernama Yuli Udin dan keluarganya;-----

Hal 13 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

**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 setahu saksi yang dijual oleh Frangky Poka adalah satu buah bangunan di bagian depan; -----
- Bahwa saksi tidak tahu terkait adanya penjualan antara Frangky Poka dan keponakan dari istri Frangky Poka; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar antara Penggugat dan Frangky Poka pernah melakukan pinjam meminjam uang; -----
- Bahwa yang saksi ketahui dua bangunan rumah tersebut telah dijual kepada Hi. Hamza untuk bangunan rumah bagian depan dan bangunan rumah yang bagian belakang di jual kepada Penggugat; -----
- Bahwa Saksi pernah mendengar Yuli Udin diminta untuk keluar dalam waktu enam bulan dari bangunan rumah bagian belakang karena Frangky Poka sudah menjual bangunan tersebut kepada Penggugat; -----
- Bahwa yang saksi ketahui bangunan rumah di bagian belakang bukanlah disita oleh bank tetapi bangunan rumah tersebut sudah di jual oleh Frangky Poka kepada Penggugat; -----
- Bahwa Frangky Poka pindah ke bitung kurang lebih sudah dua tahun yang lalu; -----

---Atas keterangan saksi Penggugat, Kuasa Penggugat memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar sedangkan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan; -----

## 2. Saksi II BRIGITINA NARAHAWARIN; -----

- Bahwa saksi dihadirkan didalam persidangan terkait masalah objek sengketa yang terdapat sebidang tanah yang telah berdiri bangunan; -----
- Bahwa Saksi tinggal di Perumnas sejak tanggal 18 Februari 2004, Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2004, saat suami Penggugat Hj. Khalik Sahabudin masih menjabat sebagai ketua RT di RT. 04 dan setelah itu barulah saksi menjabat sebagai ketua RT menggantikan Hj. Khalik Sahabudin; -----
- Bahwa Saksi menjabat sebagai ketua RT sejak tahun 2014 dan objek sengketa masuk dalam RT. 04; -----
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui siapa yang sekarang tinggal di objek sengketa tersebut, namun saat Pilpres nama Agus Udin masuk dalam DPT di situ barulah saksi tahu bahwa yang tinggal disitu adalah Tergugat; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu persis siapa pemilik dari objek sengketa tersebut saksi hanya mendengar dari cerita Penggugat bahwa objek sengketa awalnya milik Frangky Poka dan sekarang telah di jual kepada Penggugat; -

Hal 14 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

#### 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 kenal dengan Frangky Poka dan yang menempati objek sengketa sebelum Agus Udin adalah Frangky Poka; -----
- Bahwa Frangky Poka telah pindah ke Bitung karena istri Frangky Poka pernah datang menemui saksi untuk minta dibuatkan surat pengantar dari RT ke kelurahan untuk kepentingan surat pindah dari Tual Ke Bitung tahun 2017; -----
- Bahwa setahu saksi bangunan yang sekarang telah menjadi toko milik Hj. Hamza pernah di tinggal oleh Frangky Poka; -----
- Bahwa di objek sengketa ada tiga bangunan yang berdempetan yang saksi ketahui bangunan depan dan bangunan tengah yang dulunya dijadikan wartel telah menjadi milik Hj. Hamza sedangkan yang bagian belakang yang ditempati Agus Udin saksi tidak tahu siapa pemiliknya; -----
- Bahwa awalnya bangunan wartel tersebut milik Frangky Poka; -----
- Bahwa saksi tidak tahu siapa-siapa saja yang pernah tinggal disitu; -----
- Bahwa Saksi pernah di tunjukkan sebuah sertifikat oleh Penggugat tapi saksi tidak tahu sertifikat tersebut milik siapa; -----  
Bahwa saat istri Frangky Poka datang menemui saksi untuk minta surat pengantar, istri Frangky Poka sempat berbincang-bincang dengan saksi dan mengatakan bahwa bangunan rumah milik Frangky Poka telah di jual; -----
- Bahwa sekarang yang menempati bangunan rumah bagian belakang adalah Yuli Udin, Agus Udin dan orang tua dari Agus Udin; -----
- Bahwa Saksi pernah mendengar Yuli Udin diminta untuk keluar dalam waktu enam bulan dari bangunan rumah bagian belakang oleh Penggugat bahkan saksi sendiri pernah di minta oleh Penggugat untuk sampaikan kepada Yuli Udin untuk segera keluar karena bangunan rumah tersebut telah di jual kepada Penggugat; -----
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Hj. Ramla; -----

---Atas keterangan saksi Penggugat, Kuasa Penggugat memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar sedangkan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan; -----

Menimbang, bahwa demikian pula sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat telah mengajukan foto copi bukti surat-surat yang diberitanda bukti **T-1 sampai dengan T-12** dan semua bukti telah pula diberi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan sebagai surat bukti yang sah antara lain; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Jual Beli Rumah/Tanah Antara Ramla Marwan Sebagai Pihak Pertama Dan Yuli Undin Sebagai Pihak Kedua Tanggal 09 Juni 2009, diberi tanda bukti **T-1**. -----  
Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Rumah Antara Ramla Marwan Sebagai Pihak Pertama Dan Yuli Undin Sebagai Pihak Kedua Tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda bukti **T-2**. -----
2. Bukti Rekening Koran Dari Bank BNI Cabang Ambon, Rekening Taplus Bisnis Perorangan Periode Tanggal 09 Juni 2009 sampai dengan 31 Desember 2009 dengan Nomor Rekening 0145393198 Atas Nama Pemilik Rekening Sdri. JULIE LANGATA, diberi tanda **T-3**. -----
3. Bukti Rekening Koran Dari Bank BNI Cabang Ambon, Rekening Taplus Bisnis Perorangan Periode Tanggal 09 Juni 2009 sampai dengan 31 Desember 2009 dengan Nomor Rekening 0085606320 Atas Nama Pemilik Rekening YULIA UDIN, diberi tanda **T-4**. -----
4. Somasi Nomor 03/LO-MHR&P/VIII/2018 tertanggal 27 Agustus 2018 Dari Tim Kuasa Tergugat Sdri. Yuli Udin Dan Agus Udin, diberi tanda **T-5**. -----
5. Surat Pernyataan Di Depan Notaris Hengki Tengko, S.H Antara Frangky Poka Dan Istrinya Juhra Binti Hj. Bahsang Tentang Peminjaman Uang Sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) Dari Fatma Daeng Mata, diberi tanda **T-6**. -----
6. Bukti Lembaran Kwitansi Dari Fatma Daeng Mata Sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) Pinjaman Dengan Jaminan Sebidang Tanah Yang Di Atasnya Berdiri Sebuah Bangunan Permanen Sesuai Dengan Sertipikat Nomor : 00845/Kelurahan Ohoijang Watdek Dengan Luas 111 m<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) Atas Nama Frangky Poka Dengan Jangka Waktu Pengambilan 6 (enam) Bulan Tertanggal 11 Mei 2017, diberi tanda **T-7**. -----
7. Jawaban Somasi Tertanggal 13 September 2018 Dari Yuli Udin Kepada Pengacara/Kuasa Hukum Fatma Daeng Mata, diberi tanda **T-8**. -----
8. Surat Pernyataan Tertanggal 07 Januari 2019 Dari Orang Tua Yuli Udin Dan Agus Udin (Bapak Penggugat) Yang Bernama Udin Langata, diberi tanda **T-9**. -----
9. Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan Tertanggal 07 Februari 2017 Antara Pihak Pertama Abu Novan Malawat dan Pihak Kedua Frangky Poka Dan Johra Frangky, diberi tanda **T-10**. -----

Hal 16 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Surat Tertanggal 18 Januari 2017 Perihal Pelunasan Kredit Debitur Tual Yang Ditandatangani Oleh Johra Frangky (Debitur/Nasabah) dan Hasra (Pembeli), diberi tanda **T-11**. -----

11. Surat Tertanggal 30 Desember 2016 Perihal Permohonan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Penyelesaian Kredit Dengan Keringanan Yang Ditandatangani oleh Johra Frangky, diberi tanda **T-12**. ----

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan didepan persidangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

1. **Saksi I Hj. SALMA IDRIS**; -----

- Bahwa saksi dihadirkan didalam persidangan terkait objek sengketa yaitu satu bangunan rumah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal di Perumnas sudah sekitar dua puluh tahun, Saksi kenal dengan Frangky Poka karena kami bertetangga di Perumnas; -----
- Bahwa yang saksi ketahui objek sengketa tersebut milik dari Frangky Poka;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita Hi. Hamzah yang membeli bangunan rumah bagian depan dari Frangky Poka; -----
- Bahwa yang saksi ketahui Frangky Poka memiliki satu bidang tanah yang diatas tanah tersebut berdiri tiga bangunan yang berdempetan, bangunan bagian depan yang sudah di jual kepada Hi. Hamzah sedangkan yang menempati bangunan rumah bagian belakang sekarang adalah keluarga dari istri Frangky Poka; -----
- Bahwa sekarang Frangky Poka dan keluarga telah pindah di Bitung; -----
- Bahwa yang saksi dengar dari Hi. Hamza tiga bangunan rumah milik Frangky Poka itu memiliki satu sertifikat; -----
- Bahwa benar awalnya objek sengketa di huni oleh Frangky Poka; -----
- Bahwa setahu saksi objek sengketa dijual oleh Frangky Poka kepada Hi. Hamza sekitar tahun 2017; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah bagian belakang adalah milik siapa tapi yang menempati rumah bagian belakang sekarang adalah keluarga dari Istri Frangky Poka yaitu Yuli Udin; -----
- Bahwa Yuli Udin dan adiknya Agus Udin menempati bangunan rumah bagian belakang sejak Frangky Poka pindah ke Bitung; -----

Hal 17 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

---Atas keterangan saksi, Kuasa Tergugat memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan; -----

## 2. Saksi II H. HAMZA JUNAE; -----

- Bahwa saksi dihadirkan didalam persidangan terkait objek sengketa yaitu satu bangunan rumah di belakang bangunan milik saksi; -----
- Bahwa saksi tinggal di Perumnas sudah sekitar dua belas tahun, dan saksi kenal dengan Frangky Poka karena saksi yang membeli rumah dari Frangky Poka tahun 2017; -----
- Bahwa awalnya Istri Frangky Poka datang menemui saksi dan katanya mereka mempunyai kredit macet dan disitulah istri Frangky Poka minta tolong kepada saksi untuk diselesaikan di Bank; -----
- Bahwa yang di anggunkan ke Bank adalah sertifikat tanah milik Frangky Poka; -----
- Bahwa saat itu Bank telah melakukan pelelangan; -----
- Bahwa Saksi beli lelang dari Bank saat itu sebesar Rp. 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah); -----
- Bahwa tidak ada yang membantu hanya Istri Frangky Poka dan saksi sendiri yang menyelesaikan dengan pihak Bank; -----
- Bahwa saat itu juga pihak Bank menyerahkan sertifikat kepada saksi kemudian melakukan pemecahan sertifikat; -----
- Bahwa Saksi melakukan pemecahan sertifikat karena saksi hanya mengambil bangunan rumah di bagian depan yang sudah saksi jadikan toko sekarang; -----
- Bahwa saat itu sertifikat masih atas nama Frangky Poka; -----
- Bahwa bangunan yang menjadi milik Frangky Poka adalah dari depan yang saksi beli sampai bangunan belakang; -----
- Bahwa ada tiga petak bangun rumah dalam satu sertifikat, saksi membeli sertifikat langsung dari Bank bukan dari Frangky Poka ataupun Istri Frangky Poka; -----
- Bahwa yang membuat Akta jual beli adalah Notaris Christy Lewerissa; -----
- Bahwa ibu Hafza tidak pernah tinggal di bangunan rumah bagian belakang; -----
- Bahwa awalnya Bank menawari saksi untuk mengambil semuanya tetapi berdasarkan perjanjian saksi dengan istri Frangky Poka hanya bangunan rumah bagian depan saja yang saksi beli karena bangunan rumah bagian

Hal 18 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

#### 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)





belakang adalah milik keluarga dari Istri Frangki Poka sehingga saksi melakukan pemecahan sertifikat; -----

- Bahwa Agus Udin masih menempati bangunan rumah bagian belakang sampai sekarang; -----

---Atas keterangan saksi, Kuasa Tergugat memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;-----

**3. Saksi III AFRIANTI AWIR; -----**

- Bahwa saksi dihadirkan didalam persidangan terkait permasalahan antara Penggugat dan Tergugat; -----
- Bahwa Saksi adalah teman sejak kecil dengan Hj. Ani istri Frangki Poka; ---
- Bahwa Saksi tahu karena saksi mendengar cerita dari istri Frangky Poka yang kredit di Bank Danamon lalu take over ke Bank Mandiri, bahkan Istri Frangky Poka juga pernah cerita bahwa rumah Frangky Poka yang dari bangunan rumah bagian tengah sampai ke bangunan rumah depan mau di lelang oleh Bank;-----
- Bahwa yang saksi tahu Istri Frangky Poka dan Yuli Udin yang mengambil kredit secara bersamaan untuk berbisnis;-----
- Bahwa di atas tanah bersertifikat milik Frangky Poka ada berdiri tiga petak bangunan rumah, yang bagian tengah dan depan telah di jual kepada Hi. Hamza sedangkan bangunan rumah bagian belakang milik Yuli Udin; -----
- Bahwa Saksi tahu karena saksi pernah cerita dengan Hi. Hamzah; -----
- Bahwa bangunan rumah bagian belakang itu di beli Yuli dari Hj. Ramlah kakak dari Hj. Ani Istri Frangky Poka; -----
- Bahwa saksi tahu karena saat cerita dengan Yuli Udin tiba-tiba saksi mendengar Hj. Ramlah menelpon Yuli Udin untuk minta uang sisa pembayaran rumah dan saat itu di jawab oleh Yuli Udin akan di transfer segera; -----
- Bahwa Saksi mendengar perbincangan itu kurang lebih sepuluh tahun lalu;
- Bahwa saat Frangky Poka dan istrinya berangkat saksi tidak tahu karena saat itu saksi sedang sibuk; -----
- Bahwa Saksi pernah bercerita dengan istri Frangky Poka dan disampaikan oleh istri Frangky Poka sendiri kalau bangunan rumah bagian belakang sudah menjadi milik Yuli Udin; -----
- Bahwa Hj. Ramlah sudah pindah ke Kendari; -----



- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi pembelian rumah antara Hi. Hamza dan Frangky Poka; -----
- Bahwa Saksi pernah dengar dari cerita istri Frangky Poka bahwa Istri Frangky Poka pernah pinjam uang dari Penggugat tapi besarnya saksi tidak tahu; -----
- Bahwa setahu saksi Hi. Ramlah yang menempati objek sengketa sebelum Yuli Udin; -----
- Bahwa Saksi pernah dengar dari ipar saksi bahwa Hi. Hamza telah melakukan pemisahan sertifikat karena bangunan rumah bagian belakang adalah milik Yuli Udin ; -----

---Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut benar sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan; -----

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya sedangkan Tergugat melalui kuasanya telah pula mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 24 Juni 2019 dan selanjutnya mohon putusan; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termuat dalam putusan perkara ini; -----

#### ----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas; -----

#### **DALAM EKSEPSI:** -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

#### **I. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Tidak Jelas dan Kabur);** -----

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam petitumnya menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, yang mana perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat tidak pernah mencantumkan serta menguraikan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat, baik itu kerugian matriil maupun kerugian imatriil serta dalil-dalil Gugatan Penggugat tidak konsisten serta bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, selain itu antara posita (*fundamentum petendi*) dengan petitum



tidak konsisten satu sama lainnya. -----

-

**II. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum; -----**

Bahwa Tergugat hanya disuruh oleh Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin untuk mendiami rumah tersebut dari tahun 2009 sampai dengan saat ini gugatan diajukan oleh Penggugat. Maka dengan demikian gugatan Penggugat sangat tidak mempunyai dasar hukum dan mengada-ada karena tidak ada hak dari Penggugat yang dilanggar dan tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat sehingga tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat. -----

**III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*); -----**

Bahwa Tergugat mendiami objek sengketa yang sementara diperkarakan ini adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin dari rumah pemilik terdahulu adalah Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009, yang mana rumah tersebut Tergugat hanya disuru tinggal mendiami sudah kurang lebih 10 tahun sampai saat Gugatan ini diajukan. -----

Bahwa rumah objek sengketa tersebut dibeli Kaka Tergugat dengan nilai sebesar 135.000.000,- (*Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah*), dengan cara diangsur sebanyak beberapa kali ke rekening Suami pemilik rumah pertama Ibu Ramla Marwan Mansyur Lily. Bahwa nama suami Ibu Ramla Mansyur Lily adalah Bapak. Marwan Mansyur Lily, S.E. -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagaimana tercantum dalam repliknya tanggal 12 Maret 2019, demikian pula dengan Tergugat telah mengajukan dupliknya tanggal 2 April 2019;-----

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat tersebut bukanlah merupakan eksepsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 159 R.Bg dan Pasal 160 R.Bg akan tetapi eksepsi yang diatur berdasarkan Pasal 162 R.Bg, dimana untuk penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada Point I yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Tidak Jelas dan Kabur), sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebagai orang yang berhak atau pemegang Hak atas Sebidang Tanah Hak milik seluas 111 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertipikat Hak milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara tanggal 04 Febuari 2009, berdasarkan Akta Jual Beli dari Pemilik objek sengketa sebelumnya yaitu Frangky Poka dan istrinya Juhra Bahasang yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas – batasnya secara Yuridis Formil tercantum dalam Surat ukur tanggal 02 Pebruari 2009 No.09/Ohoijang/ 2009, Penggugat peroleh bedasakan Akta Jual Beli dari Pemilik Objek sengketa sebelumnya yaitu Frangky Poka dan isterinya Juhra Bahasang, sebagai tercantum dalam akta Jual Beli Nomor 100/ Ohoijang Watdek/ JB/ IV/ 2018 tgl 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH, (posita 1, 2 dan 3 gugatan Penggugat);-----

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan walaupun objek sengketa Telah beralih dari Pemilik yang lama kepada Penggugat, namun Penggugat hingga saat ini belum bisa menguasai dan menikmatinya, karena hingga saat ini Tergugat masih menguasai dan menikmatinya atau dasar alasan Bahwa Tergugat diperintahkan Oleh Saudaranya untuk menempati obyek sengketa Karena telah ada persetujuan dengan pemilik Rumah tersebut yang nantinya rumah tersebut akan di beli oleh orang Tua Tergugat padahal sampai dengan saat Penggugat membeli Obyek sengketa tersebut Tergugat tidak juga membeli rumah dari pemiliknya yaitu Frangky Poka sesuai kesepakatan (posita 4 gugatan Penggugat);-----

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat dalam jawabannya mendalilkan Tergugat mendiami objek sengketa yang sementara diperkarakan ini adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantaraan Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin dari rumah pemilik terdahulu adalah Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009, yang mana rumah tersebut Tergugat hanya disuru tingggal mendiami sudah kurang lebih 10 tahun sampai saat Gugatan ini diajukan (Jawaban Tergugat dalam eksepsi III Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*), huruf a paragraph 2);-----

Hal 22 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang menempati rumah/tanah yang dibeli Penggugat dari Frangky Poka dan isterinya Juhra Bahasang, sedangkan Tergugat mendiami objek sengketa yang sementara diperkarakan ini adalah hasil pembelian dari Orang Tua Tergugat yang berada di Makassar, yang dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin dari rumah pemilik terdahulu adalah Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009, yang mana rumah tersebut Tergugat hanya disuru tinggal mendiami sudah kurang lebih 10 tahun sampai saat Gugatan ini diajukan ;-----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat, Majelis Hakim berpendapat terdapat ketidakjelasan terhadap kepemilikan objek sengketa, dimana Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 s/d P-4, dan saksi-saksi sebagaimana terurai di atas, demikian juga Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 dan T-12 dan saksi-saksi, untuk menguatkan dalil tentang kepemilikan objek sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli objek sengketa dari Frangky Poka, sedangkan Tergugat mendalilkan telah pula membeli objek sengketa dari Ibu Ramla Mansur Lily;-----

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini yang selengkapnyanya termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat, yang pada pokoknya untuk objek sengketa sendiri terdapat perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat;-----

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang tentunya mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHperdata;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, dari ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, agar dapat disebutkan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum, maka haruslah dipenuhi unsur-unsur yaitu adanya perbuatan melanggar hukum, kerugian, suatu kesalahan dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;-----

Menimbang, bahwa selain harus memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum, seseorang baru dapat dikatakan telah melanggar hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata tersebut, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut: 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku; 2. Melanggar hak subyektif orang lain; 3. Melanggar kaidah tata Susila; dan 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh





seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, dalam posita Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam petitumnya, Penggugat memohon agar dinyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas Obyek Sengketa berupa sebidang Tanah Hak Milik Seluas 111 M<sup>2</sup> (sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek dan sebuah Bangunan rumah yang dibangun diatasnya yang terletak diatasnya yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas – batasnya Yuridis Formil tercantum dalam Surat ukur Tanggal 02 Pebruari 2009 No.09/Ohoijang/ 2009 (petitum 2 gugatan Penggugat);-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memahami maksud Penggugat, yang berkeyakinan bukti surat yang dimiliki berupa P-1 s/d P-3, merupakan bukti otentik, yang merupakan bukti yang sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”; ---

Menimbang, bahwa akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (vide Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUHPerdara). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya;-----

Menimbang, bahwa untuk perbandingan selain akta otentik ada pula akta di bawah tangan, yang juga dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. (vide Pasal 1857 KUHPerdara);-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menempati rumah objek sengketa karena Kakak Tergugat yaitu Yuli Udin pernah melakukan transaksi jual beli rumah dilokasi sengketa bukan dengan Penggugat maupun Saudara Frangky Poka, melainkan yang melakukan jual beli rumah/tanah yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang ditempati oleh Tergugat adalah Ramla Marwan dengan Yuli Udin (Kakak Tergugat) sebagaimana bukti T-1, T-2, T-3 dan T-4), dan dalam hal ini Ramla Marwan tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatannya posita 4, Penggugat mendalilkan walaupun objek sengketa Telah beralih dari Pemilik yang lama kepada Penggugat, namun Penggugat hingga saat ini belum bisa menguasai dan menikmatinya, karena hingga saat ini Tergugat masih menguasai dan menikmatinya atau dasar alasan Bahwa Tergugat diperintahkan oleh saudaranya untuk menempati obyek sengketa karena telah ada persetujuan dengan pemilik Rumah tersebut yang nantinya rumah tersebut akan di beli oleh orang Tua Tergugat padahal sampai dengan saat Penggugat membeli Obyek sengketa tersebut Tergugat tidak juga membeli rumah dari pemiliknya yaitu Frangky Poka sesuai kesepakatan;-----

Menimbang, bahwa dari dalil tersebut diatas, Penggugat tidak merinci kapan dan bagaimana, Tergugat bisa menguasai dan menikmati rumah/tanah yang didalilkan dibeli Penggugat tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.327 K/Sip/1976, tahun 1977 yang menyebutkan "Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar";-----

Menimbang, bahwa dari dalil yang di ungkapkan Penggugat dalam gugatannya dan dalil bantahan yang diungkapkan Tergugat dalam eksepsi dan jawabannya, Majelis Hakim melihat permasalahan yang ada antara Penggugat dengan Tergugat pada dasarnya bukanlah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, melainkan adanya sengketa kepemilikan atas sebuah rumah diatas tanah, yang menjadi objek sengketa, yang sekarang ditempati Tergugat, sehingga gugatan Penggugat seharusnya bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum, melainkan gugatan kepemilikan atas rumah/tanah yang disengketakan;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini juga baik Penggugat maupun Tergugat berkehendak untuk melakukan pemeriksaan setempat untuk melihat objek sengketa, sedangkan gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan melawan hukum, bukan tentang sengketa kepemilikan suatu objek perkara;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat yang mendalilkan dalam positanya tentang perbuatan

Hal 25 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul

#### 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)



melawan hukum tetapi dalam petitum justru memohon tentang kepemilikan objek sengketa adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Obscur Libels*);-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat telah berhasil membuktikan dalil eksepsinya tentang Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (Tidak Jelas dan Kabur), oleh karenanya Majelis Hakim harus menyatakan eksepsi Tergugat tersebut dapat diterima dan dikabulkan, selanjutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang pertama diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat lainnya, Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dibuktikan lagi, termasuk tidak perlu membuktikan pokok perkaranya;-----

**DALAM POKOK PERKARA:** -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat dinyatakan dapat diterima dan dikabulkan, maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), dan secara hukum Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 R.Bg terhadap pihak yang kalah dibebani untuk membayar biaya perkara dan dalam hal ini karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;-----

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPdata, R.Bg, dan ketentuan dari Undang-Undang yang bersangkutan serta aturan-aturan hukum lain yang masih berlaku ; -----

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI:** -----

– Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat; -----

**DALAM POKOK PERKARA:** -----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ; -----
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.871.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ; -----



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

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tual pada hari **Selasa**, tanggal **2 Juli 2019**, oleh kami: **DT. ANDI GUNAWAN, S.H. M.H.**, sebagai Hakim Ketua **HATIJA H. PADUWI, S.H.**, dan **ULFA RERY, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **8 Juli 2019** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **FALLY J. KUMBANGSILA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat. -----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**HATIJA H. PADUWI, S.H.**

**DT. ANDI GUNAWAN, S.H. M.H.**

**ULFA RERY, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**FALLY J. KUMBANGSILA, S.H.**

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses/ATK	: Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan Penggugat	: Rp.	225.000,-
4. Biaya Panggilan Tergugat	: Rp.	900.000,-
5. Biaya PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp.	10.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	500.000,-
5. Biaya Materi	: Rp.	6.000,-
6. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,- +
<b>J u m l a h</b>	<b>: Rp.</b>	<b>1.871.000.,</b> (satu juta tujuh ratus dua puluh puluh satu ribu rupiah)

Hal 27 dari 27 Hal Putusan Nomor 22/Pdt. G/2018/PN Tul