



PUTUSAN

Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MANSUR IBRAHIM, Pemegang KTP Nomor: 8271063011630002, Tempat dan Tanggal Lahir, Ternate 30 Nopember 1963, Umur 59 Tahun, Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Karyawan BUMN, beralamat/bertempat tinggal di Lingk. Ngidi, Rt.003/Rw.004, Kelurahan Makassar Barat, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, yang seterusnya disebut sebagai "**PENGGUGAT**"

Dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada **AGUS SALIM R. TAMPILANG, SH., USMAN Hi. SOLEMAN, SH.**, keduanya adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/Pengacara "**AGUS SALIM R. TAMPILANG, SH. & REKAN**", beralamat di Kelurahan Bastiong Karance, Belakang SMP Negeri 4 Ternate, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 35/ADV/ASRT-DK/SKH/PDT/X/2022, tanggal 20 Oktober 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor: 426/SKH/K/210/2022/PN.Tte tanggal 24 Oktober 2022;

LAWAN ;

1. **SAIFUL RAJAB**, Umur \pm 50 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Kota Baru, Rt.004/Rw.002, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, sebagai **TERGUGAT-I**;
2. **Hi. DJABID SALEH**, Umur \pm 65 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jln. Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, sebagai

TERGUGAT-II ;

3. **MARJAN AMIR**, Umur \pm 55 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jln. Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, sebagai

TERGUGAT-III ;

Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III memberi kuasa kepada **Muhammad Konoras, S.H., M.H., Sarman Riadi, S.H., Abdul Haris Konoras, S.H., Saiful Bahri Puku, S.H., Chalid Fadel, S.H.** kesemuanya adalah Advokat dan Pengacara berkantor di Jl. Raya Perumnas, RT 05/RW 01, Kelurahan Bastiong Talangame, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor: 448/SK.HK.02/11/2022/PN.Tte tanggal 23 November 2022;

Bahwa Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III, untuk selanjutnya disebut **PARA TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas dan segala surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengarkan keterangan kedua belah pihak dalam : gugatan, jawaban maupun kesimpulan ;

Telah melakukan pemeriksaan setempat ;

Telah memeriksa bukti surat dan mendengarkan keterangan saksi-saksi

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 31 Oktober 2022 dalam Register Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ternate terhadap Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) melalui pertanggungjawaban Perdata Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yakni tanpa hak menyeroobot dan menguasai sebidang

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah/kintal rumah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Utara (*dahulu*) dan sekarang Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate ;

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996, terletak di Jalan Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak dan Rumah Tergugat-II ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Bapak Faisal dan Rumah Tergugat-III ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Setapak ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Hj.Aslia ;
3. Bahwa pada tahun 2015, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim, seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) milik Penggugat tersebut, oleh Penggugat kemudian meminta bantuan kepada Tergugat-I untuk mencari pembeli dengan menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim tersebut dan Penggugat berpesan kepada Tergugat-I apabila Tergugat-I sudah mendapatkan pembeli agar dipertemukan langsung dengan Penggugat sebagai pemilik sah SHM Nomor 454/Kalumata untuk dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut ;
4. Bahwa oleh Tergugat-I kemudian membawa Asli SHM Nomor 545/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) untuk mencari pembeli dan setelah Tergugat-I menemukan pembeli namun harga yang ditawarkan oleh pembeli tidak sesuai dengan harga jual yang ditetapkan oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak jadi/batal menjual tanah/kintal rumah miliknya tersebut dan meminta kepada Tergugat-I untuk mengembalikan Asli SHM Nomor 454/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) kepada Penggugat, namun

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Asli SHM Nomor 454/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat sampai saat ini ;

5. Bahwa pada tahun 2016, tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan SHM Nomor 454/Kalumata milik Penggugat tersebut diserobot dan dikuasai oleh Tergugat-II dan Tergugat-III yakni sebahagiannya seluas ± 238 (*Kurang Lebih Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Meter Persegi*) dikuasai oleh Tergugat-II dan sebahagiannya lagi yakni seluas ± 238 M² (*Kurang Lebih Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Meter Persegi*) dikuasai oleh Tergugat-III dan bagian yang dikuasai oleh Tergugat-III kemudian dibangun bangunan rumah yang dijadikan kos-kosan oleh Tergugat-III dan hasilnya dinikmati oleh Tergugat-III sejak tahun 2018 sampai saat ini ;
6. Bahwa tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya milik Penggugat dengan SHM Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim, seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) yang tanpa hak dikuasai oleh Tergugat-II dan Tergugat-III, kemudian bahagian yang dikuasai oleh Tergugat-III tersebut dibangun bangunan rumah kemudian dijadikan kos-kosan oleh Tergugat-III diatas tanah/kintal rumah milik Penggugat sebanyak 4 (*empat*) kamar kost dengan harga per kamar kost = Rp. 1.500.000,- (*Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*) dan hasil setiap bulan dari kos-kosan tersebut dinikmati oleh Tergugat-III terhitung sejak bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Oktober 2022 = 58 (*lima puluh delapan*) bulan, dengan perincian Rp.1.500.000 x 4 kamar kost = Rp. 6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) dikalikan dengan 58 bulan = Rp. 6.000.000 x 58 = **Rp. 348.000.000,- (*Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah*)**, yang sampai saat ini tidak dilakukan Pembayaran Ganti Rugi kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah/kintal rumah tersebut ;
7. Bahwa akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III yakni menyerobot dan menguasai tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan SHM Nomor 454/Kalumata, milik Penggugat tersebut **dapat diartikan sebagai perbuatan mengambil hak atau Harta milik Penggugat dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan**, seperti menguasai dan menempati tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya yang menjadi Hak milik Penggugat dimaksud sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan yang apabila ditaksir dengan

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang tidak kurang dari **Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**, untuk itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Para Tergugat untuk segera menyerahkan/mengembalikan Asli SHM Nomor 454/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim, seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) kepada Penggugat dan menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat sejumlah **Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** ;

8. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) seperti yang telah Penggugat uraikan diatas, sangat merugikan Penggugat, baik kerugian Materiel maupun kerugian Immateriel, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut :

A. **KERUGIAN MATERIEL.**

Bahwa tuntutan Ganti Kerugian yang berupa kerugian Materiel ini seperti terurai dan terinci pada angka 7 dan angka 8 diatas yakni kerugian Materiel Penggugat adalah sejumlah **Rp. 348.000.000 + Rp. 850.000.000 = Rp. 1.198.000.000,- (Satu Milyar Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)** ;

B. **KERUGIAN IMMATERIEL.**

Bahwa selanjutnya mengenai tuntutan kerugian Immateriel dilihat dari kedudukan Penggugat beserta isteri dan keluarga Penggugat akibat dari Perbuatan Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) sangat merasa malu dan terhina di mata masyarakat khususnya masyarakat Kelurahan Kalumata yang tidak dapat dinilai secara materi namun sedikitnya tidak kurang dari **Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** ;

Sehingga secara keseluruhan jumlah kerugian Materiel dan kerugian Immateriel adalah **Rp. 1.198.000.000 + Rp. 500.000.000 = Rp. 1.698.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)** ;

9. Bahwa dari apa yang telah Penggugat uraikan diatas, maka kiranya wajar dan cukup adil menurut Hukum, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengganti kerugian kepada Penggugat baik kerugian yang bersifat Materiel maupun kerugian yang bersifat Immateriel yang

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah keseluruhannya sebesar **Rp. 1.698.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)** yang harus dibayar dengan seketika/sekaligus kepada Penggugat dan Menghukum pula kepada Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III*) untuk mengosongkan dan segera menyerahkan/mengembalikan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (Penggugat) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 beserta tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah/rumah sebagaimana terurai pada posita gugatan angka 1 dan angka 2 diatas tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian ;

10. Bahwa oleh karena Gugatan/tuntutan hak (*Hukum*) Penggugat dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang sah dan tidak dapat disangkal, maka keputusan dalam perkara ini adalah tergolong keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) mengajukan perlawanan, Banding maupun Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dalam perkara ini ;
11. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat dalam perkara ini serta guna menghindari terhadap hal-hal yang tidak diinginkan atau merugikan Penggugat maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan **SITA JAMINAN** (*Conservatoir Beslag*) berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (Penggugat) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 beserta tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara milik Penggugat yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat-II dan Tergugat-III secara melawan hak (*Hukum*) seperti terurai pada angka 1 dan angka 2 dalam Posita Gugatan perkara ini ;
12. Bahwa guna menjamin Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III*) memenuhi isi putusan ini, maka kepada Para Tergugat dibebani secara tanggung renteng membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** setiap hari bilamana Para Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan ini ;

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

13. Bahwa sebelum Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Ternate, oleh Penggugat telah berusaha mengajak bertemu dengan Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan yakni oleh Penggugat telah menyampaikan Somasi/teguran hukum kepada Para Tergugat yakni Somasi pertama tertanggal 16 September 2022 dan Somasi kedua/terakhir tertanggal 06 Oktober 2022 namun tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ke muka sidang Pengadilan Negeri Ternate guna didengar keterangan masing-masing dan selanjutnya memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

I. PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (Penggugat) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996, terletak di Jalan Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak dan Rumah Tergugat-II;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Bapak Faisal dan Rumah Tergugat-III ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Setapak ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Hj.Aslia ;
4. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III*) telah melakukan Perbuatan

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat ;

5. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat-II dan Tergugat- III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) tanpa hak menguasai dan menyimpan Asli SHM Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) milik Penggugat ;
6. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yakni menyerobot dan menguasai tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 milik Penggugat ;
7. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yakni tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat-III telah membangun bangunan rumah kemudian dijadikan kos-kosan di atas tanah/kintal rumah milik Penggugat, kemudian menikmati hasilnya dari disewakannya kamar kos-kosan tersebut ;
8. Menghukum Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III*) untuk mengosongkan dan segera menyerahkan/mengembalikan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 beserta tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah/rumah sebagaimana terurai pada posita gugatan angka 1 dan angka 2 di atas tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian ;
9. Menghukum Tergugat III untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat sebesar **Rp. 348.000.000,- (Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah)** secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat pengadilan wajar dan adil ;
10. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Materiel kepada Penggugat sebesar **Rp. 850.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat pengadilan wajar dan adil ;

Halaman 8 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

11. Menghukum Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III*) untuk membayar kerugian Immateriel kepada Penggugat sebesar **Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat Pengadilan wajar dan adil ;
12. Menghukum Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar **Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** setiap hari bilamana Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) mengajukan perlawanan Banding maupun Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dalam perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) untuk taat dan patuh pada putusan ini ;
15. Menghukum Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III*) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. SUBSIDAIR.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a equo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan sebagaimana telah ditentukan pihak Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 10 November 2022, 17 November 2022 dan 28 November 2022, Tergugat II dan Tergugat III hadir kuasanya.

Menimbang, bahwa pada persidangan ketiga Para Tergugat tidak hadir dipersidangan dan berdasarkan Pasal 149 ayat (1) Rbg pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pada persidangan tanggal 21 Desember 2022 dalam acara bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat baru mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

1. Bahwa tergugat II dan III menolak secara tegas dallil gugatan penggugat karena secara formil gugatan penggugat cacad hukum, dimana menurut tertib hukum acara gugatan harus menyebutkan objek yang jelas ;
2. Bahwa ternyata *gugatan penggugat tidak jelas atau kabur dan /atau obscuur libel*, karena penggugat tidak menjelaskan secara jelas objek sengketa yang mana digugat; apakah gugatan terhadap tanah semata, ataukah terhadap tanah dan bangunan rumah secara keseluruhan ?
3. Bahwa kekaburan gugatan penggugat dapat dibaca didalam posita gugatan point 2, 3, 4 dan posita poin 5 menyebutkan/atau mendalilkanm Penggugat memiliki tanah *garis miring kintal rumah* yang secara *gramatikal memiliki makna hukum bahwa gugatan itu ditujukan terhadap tanah dan atau rumah*.
4. Bahwa sepatutnya penggugat harus memisahkan objek yang digugat, apakah menggugat tanah atau menggugat tanah dan bangunan?., karena Tergugat II dan III hanya membeli Tanah saja, sedangkan bangunan adalah milik para Tergugat; Hal ini tidak jelas dirici secara jelas didalam gugatan penggugat, hal dapat menimbulkan kekeliruan pada saat eksekusi.
5. Bahwa dengan demikian secara formil gugatan seperti ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa gugatan penggugat harus dianggap tidak jelas atau kabur, karena tidak menguraikan secara jelas dan terang perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III / MIRJAN AMIR; sebab Tergugat III tidak pernah membeli tanah dan bangunan kepada penggugat apalagi Tergugat I.
7. Bahwa gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima atau dibatalkan karena tidak melalui proses mediasi, akibat dari itikad buruk dari penggugat yang menyatakan ketidak hadiran Tergugat II dan III. Padahal sesungguhnya Tergugat II dan III datang di Pengadilan Negeri pukul 10.00. pagi, persidangan telah berakhir /atau ditutup olah Hakim dengan menyatakan tergugat II dan III tidak hadir sehingga sidang dilanjutkan dengan pembuktian tanpa melakukan mediasi.
8. Bahwa sepatutnya Majelis Hakim wajib memberikan kesempatan/atau mengulangi sidang dengan agenda 'MEDIASI', bukan malah meneruskan persidangan dengan agenda pembuktian dan menganjurkan tergugat II dan III untuk memasukan jawaban. Hala ini sangat bertentangan dengan PERMA No 1 THN 2016 tentang mediasi;

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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
DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dan III menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat yang tidak beralasan hukum, kecuali yang diakui oleh Tergugat II dan III.
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan didalam eksepsi diatas, dianggap dan ditarik masuk menjadi bahagian yang tak terpisahkan dengan jawaban didalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil penggugat pada posita gugat poin 5 yang mendalilkan Tergugat II dan III menyerobot tanah dan bangunan rumah milik penggugat **adalah dalil yang tidak benar** dan karena itu ditolak oleh Tergugat II dan III, sebab Tergugat II peroleh tanah /objek sengketa dari Tergugat I (SAIFUL RADJAB) secara sah dan beritikad baik (pembeli beritikad baik), karena SAIFUL RADJAB adalah kuasa dari Penggugat Mansur Ibrahim sebagaimana diakui secara tegas pula oleh penggugat didalam posita gugatan poin 3 (tiga) dengan mana penggugat secara sadar memberikan SHM No 454 /Kalumata kepada Tergugat I /Saiful Radjab untuk menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II;
4. Bahwa soal hasil dari penjualan tanah obyek sengketa yang tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada penggugat, tidak bisa dibebankan kepada Tergugat II, yang sepatutnya penggugat harus melaporkan ke pihak yang berwajib sebagai tindak pidana'
5. Bahwa gugatan penggugat harus ditolak oleh Pengadilan karena tidak secara jelas merinci rincian kerugian yang diderita oleh penggugat selain itu gugatan penggugat juga tidak berdasarkan pada fakta yang factual, sehingga harus ditolak;
6. Bahwa atas dasar tergugat I (Saiful Radjab) memperlihatkan kepada Tergugat II asli SHM No 454 /Kalumata sehingga tergugat II (DJABID SALEH) dengan itikad baik membeli tanah objek sengketa tersebut;.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum yang Tergugat II dan III uraikan di atas muka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan ;

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk Seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 8271063011630002 atas nama Mansur Ibrahim, Selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik, nomor 454/kalumata atas nama Mansur Ibrahim, Selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Somasi, Nomor 34/ADV/ASRT-DK/Somasi/IX/2022 tanggal 16 September 2022, Selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi Kedua/Terakhir, Nomor 38/ADV/ASRT-DK/Somasi/IX/2022 tanggal 6 Oktober 2022, Selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi KTP atas nama Mansur Ibrahim dan Akta Jual Beli Nomor : 04/KTS/2004, tanggal 15 September 2004, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa copy surat-surat tersebut di atas telah diperiksa dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup kecuali bukti P-2 copy dari copy, selain bukti surat tersebut, Penggugat mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Boediyanto.

- Bahwa Saksi tahu ada masalah tanah yang disengketakan yang objeknya berada di Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan, depan kantor DPRD Kota Ternate;
- Bahwa luas tanah tersebut $\pm 590 \text{ M}^2$ (kurang lebih lima ratus Sembilan puluh meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Pak Mansur Ibrahim (Penggugat), Saksi tahu karena Saksi pernah diajak ke rumah Pak Mansur Ibrahim pada tahun 2015 dilingkungan Skep, dan beliau bercerita bahwa beliau ada membeli tanah di Kelurahan Kalumata, dan Saksi pernah bersama beliau mendatangi tanah objek sengketa tersebut di Kelurahan Kalumata ditahun itu juga, dan waktu itu Saksi melihat suasana sekitar tanah objek sengketa tersebut masih kosong atau tidak ada bangunan. kemudian pada tahun 2021, Saksi pernah datangi lagi tanah objek sengketa tersebut dan Saksi melihat sudah ada bangunan kos-kosan, Saksi tahu bahwa pemilik kos-kosan tersebut adalah Pak Marjan Amin (Tergugat III) dan itu Saksi tahu dari orang kosan yang cerita ke Saksi;

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat hanya teman main gaple saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana dan dengan cara apa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada tahun 2018 Saksi tahu dari cerita Penggugat bahwa tanahnya sudah dijual oleh Saiful (Tergugat I);
- Bahwa Saksi pernah bertanya pada Penggugat siapakah Saiful (Tergugat I) dan Penggugat menjawab bahwa Saiful (Tergugat I) adalah tetangga lama waktu di Kota baru, dan pada tahun 2015, Penggugat pernah menyuruh Tergugat I untuk *kase bajalan tanah*/cari pembeli tanah, dengan catatan kalau Tergugat I dapat pembeli langsung bawa ke Penggugat dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa waktu itu ada orang yang tawar dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan Penggugat bilang pada Saiful (Tergugat I) kalau dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), Pak Penggugat tidak mau karena terlalu murah, dan Penggugat katakan pada Saiful (Tergugat I) jangan dijual lagi tanah tersebut dan akhirnya Penggugat menyuruh kembalikan sertifikat Penggugat yang sudah dipegang oleh Saiful (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sama sekali tidak pernah terjual;
- Bahwa Saksi juga pernah mendengar cerita dari pak Djabid Saleh (Tergugat II) bahwa pada tahun 2018, Tergugat II datang di kantor PLN untuk bertemu dengan untuk bertemu dengan Penggugat karena beliau adalah pegawai PLN, maksud kedatangan Tergugat II tersebut adalah untuk minta kwitansi jual beli pada Penggugat, dan disitulah bahwa Penggugat kaget kalau tanahnya tersebut sudah dijual, dan Penggugat bertanya pada Tergugat II siapa yang menjual tanah tersebut, dan Tergugat II menjawab yang menjual tanah tersebut adalah si Saiful (Tergugat I), dan Penggugat katakan pada Tergugat II, "kalau Saiful ada kasih saya uang 1 (satu) rupiah saja, saya akan kasih kwitansi, tapi karena Saiful tidak pernah berikan saya apa-apa, berarti saya tidak pernah menyuruh Saiful (Tergugat I) menjual tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi dengar cerita pada tahun 2018 bahwa tanah tersebut dijual pada tahun 2016;
- Bahwa tanah yang Tergugat II beli tersebut masuk kedalam tanah objek sengketa yaitu dibelakang kos-kosan itu ada lahan kosong;

Halaman 13 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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 setelah Tergugat II yang bertemu dengan Penggugat di PLN, seminggu kemudian, Tergugat I dan Tergugat II di rumah Penggugat setelah shalat Magrib, setelah bertemu dengan Penggugat, kemudian Tergugat II bertanya kepada Saiful (Tergugat I) apakah Penggugat ada pernah menyuruh menjual tanah objek sengketa atau tidak, dan dihadapan Penggugat dan Tergugat II, Tergugat I mengaku bahwa Penggugat tidak lagi menyuruh Saiful menjual tanah objek sengketa tersebut, dan Tergugat I juga mengaku bahwa ia sudah menjual tanah tersebut tapi tidak menyerahkan uangnya ada Penggugat, dan kemudian Penggugat menyuruh Saiful (tergugat I) dan Tergugat II untuk berembuk, dan Penggugat menunggu diluar/teras rumah dan selang 15 (lima belas menit), Tergugat II keluar pulang, dan Penggugat juga menyuruh Saiful untuk pulang saja;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita bahwa ada penyelesaian dalam pertemuan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, dan waktu itu Saksi berada dirumah Penggugat juga, namun Saksi hanya berdiri digarasi rumah Penggugat dan mereka bertiga berada didalam rumah;
- Bahwa pada malam itu juga setelah mereka bertiga selesai pembicaraan dirumah Penggugat, kemudian saksi bertanya pada Penggugat siapa yang terakhir keluar dari rumah Penggugat tersebut, dan Penggugat menjawab bahwa itulah si Saiful yang telah menjual tanah objek sengketa tersebut secara diam-diam;
- Bahwa Penggugat bercerita pada Saksi, bahwa Saiful (Tergugat I) menjual tanah tersebut pada Tergugat II dengan harga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat I sudah menerima uang dari Tergugat II hasil jual beli tanah objek sengketa tersebut ataukah tidak.
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menerima uang hasil penjualan tanah objek sengketa tersebut yang dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah dengar cerita dari Penggugat bahwa sertifikat tanah sengketa tersebut berada diantara Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan sertifikat tanah objek sengketa tersebut pada Saksi;
- Bahwa Saksi pertamakali datang di tanah objek sengketa tersebut tahun 2015, dan waktu itu hanya ada jalan kebun saja, namun Saksi pernah

Halaman 14 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang lagi ditanah objek sengketa tersebut tahun 2021 itu sudah ada jalan setapak;

- Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa Tergugat I itu adalah tetangga lama, namun Penggugat sudah menganggap seperti keluarga sendiri;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat menyerahkan sertifikat pada Tergugat I, namun Saksi mendengar cerita dari Penggugat bahwa sertifikat tanah objek sengketa tersebut sudah diserahkan pada Tergugat I;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **A. Rachman Aldjokdja**;

- Bahwa mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan sengketa tanah antara para pihak yang terletak di Kelurahan Kalumata;
- Bahwa Saksi tahu pemilik tanah sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa sampai tanah ini menjadi sengketa.
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dan luas dari tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah siapa yang menguasai objek sengketa tersebut.
- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2012, tanah tersebut masih kosong, karena waktu itu Saksi menjabat sebagai anggota dewan, namun Saksi tidak tahu keadaan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Saiful, Jabid dan Marjan (Para Tergugat).
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat karena ditahun 2012 Saksi pernah secara kebetulan Saksi bertemu dengan Penggugat di tanah objek sengketa tersebut, dan waktu itu Saksi baru pulang kantor, dan Penggugat ada disekitar objek sengketa dan Penggugat menunjukan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, dan sambil menunjukan batas-batas tanah tersebut, namun Saksi sudah lupa;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah objek sengketa tersebut sudah memiliki sertifikat, dan itu diceritakan langsung Penggugat pada Saksi;
- Bahwa pada tahun 2012, Saksi melihat tanah objek sengketa tersebut masih kosong tidak ada bangunan apa pun dan hanya rumput-rumput liar saja;
- Bahwa Penggugat tidak pernahlihatkan sertifikat tanah objek sengketa tersebut, namun Saksi hanya mendengar cerita;

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti copy surat sebagai berikut :

1. Fotokopi kwitansi pembayaran sebidang tanah dari Bapak Jabid Saleh kepada Saiful Rajab, Selanjutnya diberi tanda T.II, III-1;

Menimbang, bahwa copy surat-surat tersebut di atas telah diperiksa dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup, selain bukti surat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Afan Sahjat

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini karena ada masalah sengketa tanah di Kelurahan Kalumata;
- Bahwa Saksi tahu masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah tersebut, namun Saksi tahu batas-batas tanah tersebut yaitu :
 - sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Hi. Jabid dengan Mulyati,
 - sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Faisal dengan Marjan,
 - sebelah Barat berbatasan dengan rumah milik ibu haji,
 - sebelah Timur berbatasan dengan rumah milik bapak Opo;
- Bahwa Saksi terakhir datang di objek sengketa tahun 2016, dan sebulan yang lalu Tergugat II cerita pada Saksi kalau tanah tersebut ada bermasalah. Tergugat II ceritakan pada waktu Saksi sedang ngojek dipangkalan Kel. Bastiong, Pak Jabid juga bercerita bahwa Tergugat I tidak serahkan uang ke Penggugat, dan Tergugat II sudah membeli tanah objek sengketa tersebut dengan harga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), dan Tergugat II serahkan uang tersebut ke Tergugat I dan Saksi tahu bahwa jual beli tanah tersebut pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I, namun Saksi pernah melihat Tergugat I waktu Tergugat I datang tawarkan tanah tersebut pada Tergugat II tahun 2016 dan kebetulan waktu itu Saksi sementara berada

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didekat rumahnya Tergugat II di kelurahan Kalumata yang berada tidak jauh dari objek sengketa, dan Saksi juga mendengar cerita bahwa Tergugat I mengatakan bahwa mereka sudah memberikan tanggungjawab pada dirinya untuk kasih jalan tanah tersebut, dan Tergugat II bertanya pada Tergugat I siapa yang memberikan tanggungjawab, dan Tergugat I menjawab bahwa yang memberikan tanggungjawab padanya adalah Penggugat, sekarang Saksi tidak tahu dimana Tergugat I;

- Bahwa Tergugat I datang pada Tergugat II sebanyak 4 (empat) kali, waktu Tergugat I pertama kali datang pada tahun 2016, Tergugat I langsung menawarkan tanah tersebut pada Tergugat II, namun Tergugat II belum mau beli tanah tersebut, kemudian Tergugat I datang keduakalinya juga pada tahun 2016, namun Saksi lupa tanggal dan bulannya waktu itu Saksi juga berada dirumah Tergugat II, dan istri Tergugat II juga ada, kedatangan pertama dan kedua Tergugat I itu, sudah menyebutkan harga tanah tersebut yang mau dijualnya dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun Tergugat II belum mau beli, selanjutnya kedatangan Tergugat I yang ketigakalinya di tahun yang sama, dan Saksi berada dirumah Tergugat II dan Tergugat I juga datang untuk menawarkan tanah tersebut, dan Tergugat I sempat berkata pada Tergugat II dengan kata-kata yang sama waktu kedatangan pertama dan kedua kalinya bahwa "tanah ini milik Pak Mansur, beliau menyuruh saya kasih jalan tanah ini" dan Tergugat II belum juga mau, dan setelah itu Tergugat I datang yang keempat kalinya ditahun yang sama, dengan harga yang sama juga, dan Tergugat II katakan pada Tergugat I kalau harga seratus juta, Tergugat II katakan tidak sanggup, dan Tergugat II kemudian pulang, dan kedatangan yang kelimakali Tergugat I datang pada Tergugat II dengan membawa sertifikat tanah tersebut, kemudian Tergugat II menawar dengan harga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta), dan Tergugat II juga setuju dengan harga tersebut kemudian terjadilah kesepakatan harga dan pada malam harinya, langsung dilakukan pembayaran dan Saksi melihat langsung Tergugat II membayar tanah tersebut dari Tergugat I secara tunai, Saksi lihat ada kwitansi pembayarannya, dan Tergugat II membayar tanah tersebut sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), Tergugat II langsung menyerahkan uang tunai kepada Tergugat I, dan waktu itu Saksi juga sempat melihat sertifikat tanah tersebut atas nama Pak Mansur, setelah

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

pembayaran Tergugat I menyuruh Tergugat II untuk berurusan dengan Penggugat guna balik nama;

- Bahwa pada malam itu juga Tergugat I langsung menyerahkan sertifikat tanah tersebut pada Tergugat II, dan Saksi melihat langsung penyerahan sertifikat tersebut dari Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat II mau bayar tanah tersebut karena Tergugat II melihat ada sertifikat tanah tersebut yang dibawa Tergugat I;
- Bahwa Saksi melihat sekarang sudah ada bangunan kos-kosan didalam tanah objek sengketa tersebut dan dibangun oleh Tergugat III;
- Bahwa hubungan Tergugat III dengan Tergugat II adalah tetangga saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu cara Tergugat III mendapatkan tanah tersebut lalu dibangun kos-kosan.
- Bahwa Penggugat katakan kepada Tergugat II "apakah Pak Saiful sudah menjual tanah saya, dan Pak Jabid menjawab sudah, saya sudah bayar" dan Penggugat katakan kenapa kok Tergugat I tidak kasih uangnya ke Penggugat, kemudian Penggugat katakan lagi bahwa Tergugat sudah menipu Penggugat dua kali, yang pertama dia jual mobil Penggugat, dan yang kedua dia jual tanah Penggugat";
- Bahwa Saksi waktu itu kebetulan sedang mengerjakan rumah milik Tergugat II yang berdekatan dengan tanah objek sengketa tersebut namun bukan kos-kosan, sehingga Saksi setiap harinya berada didekat tanah objek sengketa tersebut dan disitulah Saksi tahu dengan transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja bangun rumah Tergugat II kurang lebih satu bulan barulah terjadi transaksi jual beli tanah tersebut, dan Saksi bekerja rumahnya Tergugat II itu dalam tahun 2023 ini;
- Bahwa Saksi tahu bahwa pada tahun 2016 itu juga, setelah membeli tanah objek sengketa tersebut, Tergugat II datang dirumah Penggugat di Skep, namun Tergugat II hanya bertemu dengan istri Penggugat, dan istri Penggugat katakan bahwa Penggugat sedang berada di kantor PLN, kemudian Tergugat II pergi ke kantor PLN, dan Tergugat II lalu bertemu dengan Penggugat yang tujuannya untuk mengurus balik nama, namun Penggugat tidak mau dan kaget kalau tanahnya tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan Penggugat katakan bahwa ia tidak mendapat satu sen pun dari Tergugat I yang telah menjual tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa waktu tahun 2016 itu belum ada jalan masuk menuju ke tanah objek sengketa tersebut, dan sekarang sudah ada jalan setapak dan yang buat jalan setapak itu adalah warga terdekat;

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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 Tergugat II mau membeli tanah objek sengketa tersebut karena Tergugat I datang membawa sertifikat tanah tersebut dan mengatakan bahwa ia disuruh oleh Penggugat untuk kasih jalan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Tergugat I dapat kuasa dari Penggugat untuk kasih jalan tanah tersebut untuk dijual ataukah tidak;
- Bahwa Saksi sudah lupa tanggal dan bulan waktu transaksi jual beli tanah tersebut, namun Saksi masih ingat waktu itu ditahun 2016;
- Bahwa ditahun 2016 dalam tanah objek sengketa tersebut masih kosong tidak ada tanaman ataupun bangunan;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kausa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **Naser Muksin**

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini karena ada masalah sengketa tanah di Kelurahan Kalumata;
- Bahwa masalah sengketa tanah tersebut antara yang menjalankan tanah yaitu Pak Saiful (Tergugat I) dan Pak Jabid (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah dan batas-batas dari tanah yang dipermasalahkan tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang dipermasalahkan tersebut berada di kelurahan Kalumata kecamatan Ternate selatan, depan kantor DPRD Kota Ternate;
- Bahwa pada tahun 2016, Saksi sedang bekerja bangun rumah disekitar tanah objek sengketa tersebut, kemudian Pak Saiful (Tergugat I) yang awalnya Saksi tidak tahu namanya dan dia datang kasih jalan tanah atau menawarkan tanah tersebut pada Pak Jabid (Tergugat II);
- Bahwa Tergugat II tinggal didepan tanah objek sengketa;
- Bahwa waktu tahun 2016 tanah objek sengketa tersebut masih kosong;
- Bahwa Tergugat I datang bertemu dengan Tergugat II didepan rumah Tergugat II, yang kebetulan Saksi berada didepan rumah Tergugat II juga, kemudian Tergugat I langsung menawarkan tanah objek sengketa tersebut, Tergugat I dengan kata-kata bahwa ia datang untuk kasih jalan tanah objek sengketa tersebut;

Halaman 19 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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 tidak tahu berapa nilai jual tanah objek sengketa tersebut, Saksi sudah lupa waktu itu tanggal berapa dan bulan apa dan Saksi berada dekat dengan Tergugat II dan Tergugat III sekitar 2 (dua) meter;
- Bahwa pada waktu tahun itu Saksi tidak lihat Tergugat I membawa sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa waktu itu Saksi melihat Tergugat I menunjukan letak tanah objek sengketa tersebut, yaitu di depan rumah Tergugat II, kemudian berselang waktu sekitar 20 (dua puluh) menit, Saksi kemudian pergi meninggalkan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tahu sekarang disekitar tanah objek sengketa sudah ada bangunan kos-kosan, dan Saksi tahu bahwa yang bangun kos-kosan tersebut adalah teman Tergugat II, dan diatas objek sengketa tersebut berdiri bangunan kos-kosan dijual oleh Tergugat II kepada temannya bernama Ajan, dan Tergugat II karena tidak mampu bayar tanah tersebut, maka dari itu Tergugat II kerjasama dengan Tergugat III untuk menambah modal dalam membangun kosan tersebut, dan tanah milik Tergugat II yaitu tanah kosong yang berada dibelakang kos-kosan tersebut;
- Bahwa yang menikmati hasil dari kos-kosan tersebut adalah Ajan (Tergugat III) teman Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat III dan hanya berdekatan rumah saja;
- Bahwa Tergugat III mempunyai tanah disekitar objek sengketa, yaitu di sebelah timur menghadap kos-kosan;
- Bahwa pada tahun 2016 itu belum ada jalan masuk menuju ke tanah objek sengketa tersebut.
- Bahwa Tergugat I hanya datang sekali saja untuk menawarkan tanah pada Tergugat II, namun Saksi tahu dari Tergugat bahwa Tergugat I sudah berulang-ulang kali menawarkan tanah pada Tergugat II, dan kemudian Tergugat II memberanikan diri untuk membeli tanah tersebut dan membuka jalan masuk, dan sebelumnya kalau mau masuk kedalam tanah objek sengketa tersebut harus meleewati jalan belakang dari arah utara saja;

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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 tidak pernah melihat kwitansi jual beli tanah tersebut, namun Saksi tahu dari Tergugat II ada kwitansi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama lengkap Tergugat III namun yang saksi ketahui Tergugat III mempunyai tanah berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada Tergugat II kaitannya dengan tanah objek sengketa dan Tergugat II juga tidak pernah bercerita mengenai pemilik tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa akhir-akhir ini Saksi pernah mendengar cerita bahwa Tergugat I atau Tergugat II susah untuk mengurus balik nama tanah objek sengketa tersebut, pemiliknya tidak mau karena pemilik tanah objek sengketa tersebut tidak mendapat uang dari penjualan tanah objek sengketa tersebut yaitu Tergugat I dan Tergugat I hanya disuruh kasih jalan tanah tersebut saja, dan Saksi dengar itu dari Tergugat II sekitar 2 (dua) tahun lalu, namun Saksi tidak tahu siapa yang menyuruh Tergugat I tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kausa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat yang selengkapny terlampir dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan, dimana Penggugat mengajukan kesimpulan secara tertulis sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mengajukan kesimpulan secara lisan dan oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan, maka selanjutnya para pihak menyatakan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara sepanjang berkaitan dengan putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat III, adalah bukan mengenai kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 Rbg dan 114 RV yang menyatakan Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa ternyata *gugatan penggugat tidak jelas atau kabur dan /atau obscur libel*, karena penggugat tidak menjelaskan secara jelas objek sengketa yang mana digugat; apakah gugatan terhadap tanah semata, ataukah terhadap tanah dan bangunan rumah secara keseluruhan.
2. Bahwa kekaburan gugatan penggugat menyebutkan/atau mendalilkan Penggugat memiliki tanah *garis miring kintal rumah* yang secara *gramatikal memiliki makna hukum bahwa gugatan itu ditujukan terhadap tanah dan atau rumah*.
3. Bahwa sepatutnya penggugat harus memisahkan objek yang digugat, apakah menggugat tanah atau menggugat tanah dan bangunan?, karena Tergugat II dan III hanya membeli Tanah saja, sedangkan bangunan adalah milik para Tergugat;
4. Bahwa gugatan penggugat harus dianggap tidak jelas atau kabur, karena tidak menguraikan secara jelas dan terang perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III / MIRJAN AMIR, sebab Tergugat III tidak pernah membeli tanah dan bangunan kepada penggugat apalagi Tergugat I.
5. Bahwa gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima atau dibatalkan karena tidak melalui proses mediasi, akibat dari itikad buruk dari penggugat yang menyatakan ketidak hadiran Tergugat II dan III. Padahal sesungguhnya Tergugat II dan III datang di Pengadilan Negeri pukul 10.00. pagi, persidangan telah berakhir /atau ditutup oleh Hakim dengan menyatakan tergugat II dan III tidak hadir sehingga sidang dilanjutkan dengan pembuktian tanpa melakukan mediasi.
6. Bahwa sepatutnya Majelis Hakim wajib memberikan kesempatan /atau mengulangi sidang dengan agenda 'MEDIASI', bukan malah meneruskan persidangan dengan agenda pembuktian dan menganjurkan tergugat II dan III untuk memasukan jawaban. Hala ini sangat bertentangan dengan

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMA No 1 THN 2016 tentang mediasi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini majelis berpendapat bahwa setelah mencermati dalil gugatan penggugat, gugatan Penggugat telah disusun secara jelas dan kaitannya perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III / MIRJAN AMIR, sebab Tergugat III tidak pernah membeli tanah dan bangunan kepada penggugat apalagi Tergugat I telah memasuki pokok perkara dan harus diperiksa pada pemeriksaan pokok perkara dipersidangan, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 5 dan point 6 yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima atau dibatalkan karena tidak melalui proses mediasi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut, Majelis Hakim telah memanggil pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sah dan patut sebanyak tiga kali berdasarkan relas panggilan nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte tanggal 10 November 2022, 17 November 2022 dan 28 November 2022 untuk hadir dipersidangan sebagaimana jam yang ditentukan pada relas panggilan jam 09.00 WIT, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan ;

Menimbang, bahwa pada persidangan ketiga yaitu pada tanggal 7 Desember 2022 Pukul 14.30 WIT Para Tergugat tetap tidak hadir dipersidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, maka sebagaimana asas Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan pada ketentuan Pasal 2 ayat (4) UU Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Juncto Pasal 149 ayat (1) Rbg maka pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dengan acara pembacaan gugatan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dan Tergugat III baru hadir pada persidangan keempat pada tanggal 14 Desember 2022, sehingga untuk tertibnya acara persidangan, Majelis Hakim tidak mengulang kembali acara persidangan ke acara semula yakni mediasi, akan tetapi tetap melanjutkan acara persidangan dengan acara jawaban dari pihak Para Tergugat, akan tetapi Majelis Hakim tetap memberikan ruang dan kesempatan Para Pihak berperkara untuk melakukan mediasi diluar persidangan tanpa penunjukan mediator dari Majelis Hakim, pada prinsipnya Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan kepada para pihak berperkara untuk berdamai, sebelum dijatuhkan putusan

Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

akhir dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yakni tanpa hak menyerobot dan menguasai sebidang tanah/kintal rumah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996.
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996, terletak di Jalan Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara.
3. Bahwa pada tahun 2015, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim, seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) milik Penggugat tersebut, oleh Penggugat kemudian meminta bantuan kepada Tergugat-I untuk mencari pembeli dengan menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim tersebut dan Penggugat berpesan kepada Tergugat-I apabila Tergugat-I sudah mendapatkan pembeli agar dipertemukan langsung dengan Penggugat sebagai pemilik sah SHM Nomor 454/Kalumata untuk dilakukan transaksi jual beli tanah tersebut ;
4. Bahwa oleh Tergugat-I kemudian membawa Asli SHM Nomor 545/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) untuk mencari pembeli dan setelah Tergugat-I menemukan pembeli namun harga yang ditawarkan oleh pembeli tidak sesuai dengan harga jual yang ditetapkan oleh Penggugat sehingga Penggugat tidak jadi/batal menjual tanah/kintal rumah miliknya tersebut dan meminta kepada Tergugat-I untuk mengembalikan Asli SHM Nomor 454/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) kepada Penggugat, namun

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Asli SHM Nomor 454/Kalumata a.n. Mansur Ibrahim tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat sampai saat ini ;

5. Bahwa pada tahun 2016, tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan SHM Nomor 454/Kalumata milik Penggugat tersebut diserobot dan dikuasai oleh Tergugat-II dan Tergugat-III yakni sebahagiannya seluas ± 238 (*Kurang Lebih Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Meter Persegi*) dikuasai oleh Tergugat-II dan sebahagiannya lagi yakni seluas ± 238 M² (*Kurang Lebih Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Meter Persegi*) dikuasai oleh Tergugat-III dan bagian yang dikuasai oleh Tergugat-III kemudian dibangun bangunan rumah yang dijadikan kos-kosan oleh Tergugat-III dan hasilnya dinikmati oleh Tergugat-III sejak tahun 2018 sampai saat ini ;
6. Bahwa tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya milik Penggugat dengan SHM Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim, seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*) yang tanpa hak dikuasai oleh Tergugat-II dan Tergugat-III, kemudian bahagian yang dikuasai oleh Tergugat-III tersebut dibangun bangunan rumah kemudian dijadikan kos-kosan oleh Tergugat-III diatas tanah/kintal rumah milik Penggugat sebanyak 4 (*empat*) kamar kost.

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah membantah dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II peroleh tanah /objek sengketa dari Tergugat I (SAIFUL RADJAB) secara sah dan beritikad baik (pembeli beritikad baik), karena SAIFUL RADJAB adalah kuasa dari Penggugat Mansur Ibrahim sebagaimana diakui secara tegas pula oleh penggugat didalam posita gugatan poin 3 (tiga) dengan mana penggugat secara sadar memberikan SHM No 454 /Kalumata kepada Tergugat I /Saiful Radjab untuk menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II;
2. Bahwa soal hasil dari penjualan tanah obyek sengketa yang tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada penggugat, tidak bisa dibebankan kepada Tergugat II, yang sepatutnya penggugat harus melaporkan ke pihak yang berwajib sebagai tindak pidana.
3. Bahwa gugatan penggugat tidak secara jelas merinci rincian kerugian yang diderita oleh penggugat selain itu gugatan penggugat juga tidak berdasarkan pada fakta yang factual, sehingga harus ditolak;

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

4. Bahwa atas dasar tergugat I (Saiful Radjab) memperlihatkan kepada Tergugat II asli SHM No 454/Kalumata sehingga tergugat II (DJABID SALEH) dengan itikad baik membeli tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Para Pihak adalah:

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 454/Kalumata, seluas 590 M2 yang terletak di Jalan Tugu Makugawene RT 008/RW 003, Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan setapak;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Bapak Faisal dan rumah Tergugat III;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan setapak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Hj. Aslia;Yang selanjutnya disebut objek sengketa?
2. Apakah perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sah menurut hukum?
3. Apakah perbuatan Tergugat II dan Tergugat III menguasai objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat?;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil jawaban/bantahan, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak ;

Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dimana hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 3136 K/Pdt/1983 yang menyatakan tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil, namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 283 R.Bg dinyatakan "*barang siapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan itu atau adanya perbuatan itu*", begitu pula dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata telah pula mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan "*barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau*

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mendasarkan suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu" dan untuk mendasarkan haknya atau membuktikan adanya peristiwa itu maka perlu adanya alat bukti sebagaimana telah diatur secara limitatif dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, hal-hal inilah kemudian akan menjadi fakta dan keadaan dipersidangan, yang selanjutnya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, oleh karena gugatan ini timbul karena adanya dalil gugatan dari Penggugat, maka dari itu Pihak Penggugat yang harus membuktikan dalil gugatan ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil gugatan maupun jawaban/bantahan dari Para Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda mulai P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat yang diberi tanda mulai T.II.III-1 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatan maupun dalil Para Tergugat dalam jawaban sebagai berikut, dan oleh karena Penggugat yang terlebih dahulu mengajukan dalil-dalil, maka Penggugatlah yang pertama-tama harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap Petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada petitum kesatu gugatan Penggugat adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum pertama ini sangat berkaitan dengan petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya ;

Menimbang, bahwa pada petitum kedua yang menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga, oleh karena Majelis Hakim tidak ada melakukan suatu penyitaan jaminan di dalam perkara ini sehingga petitum ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, atas nama Mansur Ibrahim seluas 590 M2 (lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

surat ukur Nomor : 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996, terletak di Jalan Tugu Makugawene, RT 008/RW 003, Kelurahan Kalumata Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku Utara dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan setapak dan rumah Tergugat II;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Bapak Faisal dan rumah Tergugat III;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan setapak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Hj. Aslia;

Menimbang, bahwa petitum ketiga Penggugat selaras dengan esensi pokok sengketa angka 1 diatas apakah Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 454/Kalumata, seluas 590 M2 yang terletak di Jalan Tugu Makugawene RT 008/RW 003?.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat sebidang tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan Sertifikat hak Milik Nomor 454/kalumata atas nama Mansur Ibrahim seluas 590 M2 dan surat ukru Nomor 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 terletak di jalan Tugu Makugawene RT 008/RW 003 Kelurahan Kalumata, kemudian Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I untuk mencarikan pembeli dengan menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata atas nama Mansur Ibrahim tersebut dan Penggugat berpesan kepada Tergugat I apabila Tergugat I sudah mendapatkan pembeli agar dipertemukan langsung dengan Penggugat.

Menimbang, bahwa pada tahun 2016 tanpa sepengetahuan Penggugat, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan SHM Nomor 454/Kalumata milik Penggugat tersebut diserobot dan dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III yakni sebahagiannya seluas \pm 238 M2 dikuasai oleh Tergugat II dan sebahagiannya lagi yakni seluas \pm 238 M2 dikuasai oleh Tergugat III dan bagian yang dikuasai oleh Tergugat III kemudian dibangun bangunan rumah yang dijadikan kos-kosan oleh Tergugat III dan hasilnya dinikmati oleh Tergugat III sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Boediyanto yang menerangkan tanah objek sengketa tersebut adalah milik Pak Penggugat, Saksi tahu karena Saksi pernah diajak ke rumah Penggugat pada tahun 2015 dilingkungan Skep, dan Penggugat bercerita bahwa beliau ada membeli tanah di Kelurahan Kalumata, dan Saksi pernah bersama Penggugat mendatangi tanah objek sengketa tersebut di Kelurahan Kalumata ditahun itu

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

juga, dan waktu itu Saksi melihat suasana sekitar tanah objek sengketa tersebut masih kosong atau tidak ada bangunan. kemudian pada tahun 2021, Saksi pernah datang lagi tanah objek sengketa tersebut dan Saksi melihat sudah ada bangunan kos-kosan, Saksi tahu bahwa pemilik kos-kosan tersebut adalah (Tergugat III) dan itu Saksi tahu dari orang kosan yang cerita ke Saksi dan pada tahun 2018 saksi tahu dari cerita Penggugat bahwa tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Saksi Boediyanto juga menerangkan bahwa Tergugat I adalah tetangga lama waktu di Kota Baru dan pada tahun 2015 Penggugat pernah menyuruh Tergugat I untuk mencari pembeli tanah dengan catatan kalau Tergugat I dapat pembeli langsung bawa ke Penggugat dengan harga Rp 100.000.000., (seratus juta rupiah) dan ada yang menawar dengan harga Rp 40.000.000,- dan Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I kalau dengan harga Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) Penggugat tidak mau karena terlalu murah dan Penggugat katakan pada Saiful (Tergugat I) jangan dijual lagi tanah tersebut dan akhirnya Penggugat menyuruh kembalikan sertifikat Penggugat yang sudah dipegang oleh Saiful (Tergugat I) dan saksi pernah mendengar dari Tergugat II bahwa tahun 2018 Tergugat II datang ke Kantor PLN untuk bertemu dengan Penggugat dengan maksud untuk kwitansi jual beli pada Penggugat dan disitulah Penggugat kaget kalau tanahnya tersebut sudah dijual dan Penggugat bertanya pada Tergugat II siapa yang menjual tanah tersebut dan Tergugat II menjawab yang menjual tanah tersebut adalah Tergugat I dan Penggugat katakan pada Tergugat II “kalau Tergugat I ada kasih kepada saya uang 1 (satu) rupiah saja, saya akan kasih kwitansi tapi karena Tergugat II tidak pernah berikan kepada Penggugat apa-apa berarti saya tidak pernah menyuruh Tergugat I menjual tanah tersebut.

Menimbang, bahwa dari keterangan kedua saksi tersebut saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya dan meneguhkan bukti P-5 berupa akta jual beli Nomor 04/KTS/2004 tanggal 15 September 2004, P-2 berupa sertifikat hak Milik Nomor 454/kalumata atas nama Mansur Ibrahim jo bukti T.II.III-1 bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sejumlah Rp 85.000.000,00 (delapan puluh lima puluh juta rupiah) yang ditanda tangani diatas meterai Rp 6.000;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawaban Tergugat II dan Tergugat III angka 3 dan 6 a quo Majelis Hakim menilai sebagai pengakuan didepan Hakim yang dilakukan langsung oleh Tergugat II dan Tergugat III dapat diterima sebagai alat bukti sebagaimana Pasal 311 Rbg yang menyebutkan “*pengakuan*

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberikan di depan hakim menghasilkan bukti sempurna terhadap baik pribadi orang yang memberikan pengakuan itu maupun terhadap orang yang dikuasakan khusus untuk memberi pengakuan tersebut". Selanjutnya di dalam Pasal 1925 KUH Perdata menegaskan "Pengakuan yang diberikan di hadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu". Sehingga dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat oleh Para Tergugat diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap sebagai fakta hukum dan terbukti oleh karenanya esensi utama dalam pokok perkara ini bahwa bahwa objek sengketa sebagaimana dimaksud adalah adalah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P-2, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, meskipun bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya, dan Tergugat II dan Tergugat III mengakui yang juga pengakuan tersebut tercantum didalam Jawaban Tergugat II dan Tergugat III, sehingga berdasarkan pengakuan Tergugat II dan Tergugat III terhadap alat bukti P-2 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah *vide kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal putusan 23 Januari 2008 "dalam keadaan tertentu fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai bukti. Dalam perkara ini Majelis hakim menggunakan alat bukti fotokopi dikaitkan dengan pengakuan dalam jawaban Para Tergugat.*

Menimbang, bahwa "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan" dikaitkan dengan ketentuan dari Pasal 19 Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menentukan "bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";

Menimbang, bahwa dikarenakan sertifikat adalah tanda bukti hak dan tanda bukti adalah alat pembuktian yang kuat maka harus dipahami selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, dikarenakan hal tersebut, Majelis Hakim menilai karena bukti tertulis P-2 adalah sertifikat merupakan tanda bukti hak dan dikarenakan tanda bukti hak adalah alat pembuktian yang kuat maka harus dipandang pula bahwa bagaimanapun data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis tersebut harus diterima sebagai data yang benar;

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Menimbang, bahwa dikarenakan data yuridis dalam sertifikat tersebut menyatakan pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam data fisik Sertifikat Hak Milik nomor 454 atas Nama Mansur Ibrahim (vide bukti P-2), serta dengan mengingat sertifikat sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka pada dasarnya terhadap obyek sengketa a quo sepanjang dan sejauh yang tercantum dalam tanda bukti P-2, Penggugat dapat dinyatakan pemegang haknya, dengan memperhatikan obyek sengketa a quo yang bersertifikat dan telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional mengenai riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 3 cukup beralasan untuk dikabulkan dengan memperbaiki redaksional petitum Penggugat tanpa mengurangi atau menghilangkan esensi dari petitum tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan esensi pokok angka 2 apakah perbuatan hukum jual beli sah menurut hukum ataukah tidak;

Menimbang, bahwa pada petitum 4, 5, 6 dan 7 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, terhadap Petitum 4, 5, 6 dan 7 ini Majelis Hakim berpendapat, oleh karena petitum 4, 5, 6 dan 7 sangat erat dengan petitum lainnya, maka petitum 4, 5, 6 dan 7 ini akan dipertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III didalam jawabannya mengakui dipersidangan menyatakan Tergugat II telah memperoleh tanah tersebut dari Tergugat I secara sah dan beritikad baik.

Menimbang, bahwa *"untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas Billijkheid Beginsel maka yang harus membuktikan adalah pembeli, karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya"* (vide Kaidah hukum *Yurisprudensi MA.RI. No : 1498K/PDT/2006 tertanggal 23 Januari 2008*);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan diketahui sebagaimana diterangkan alat bukti surat dari Penggugat yakni bukti P-2 pemegang hak atas sertifikat hak milik obyek sengketa a quo dipegang hak oleh Penggugat, dan selanjutnya pada tanggal 18 April 2016 terjadi jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II, kemudian berdasarkan keterangan saksi Penggugat dengan dasar pembelian tersebut Tergugat II datang di kantor PLN untuk bertemu dengan Penggugat karena beliau adalah

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

pegawai PLN, maksud kedatangan Tergugat II tersebut adalah untuk minta kwitansi jual beli pada Penggugat, dan disitulah bahwa Penggugat kaget kalau tanahnya tersebut sudah dijual, dan Penggugat bertanya pada Tergugat II siapa yang menjual tanah tersebut, dan Tergugat II menjawab yang menjual tanah tersebut adalah Tergugat I, dan Penggugat katakan pada Tergugat II, "kalau Tergugat I ada kasih Penggugat uang 1 (satu) rupiah saja, Penggugat akan kasih kwitansi, tapi karena Saiful (Tergugat I) tidak pernah berikan Penggugat apa-apa, berarti Penggugat tidak pernah menyuruh Tergugat I menjual tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan pula bahwa setelah Tergugat II yang bertemu dengan Penggugat di PLN, seminggu kemudian, Tergugat I dan Tergugat II di rumah Penggugat setelah shalat Magrib, setelah bertemu dengan Penggugat, kemudian Tergugat II bertanya kepada Tergugat I apakah Penggugat ada pernah menyuruh menjual tanah objek sengketa atau tidak, dan dihadapan Penggugat dan Tergugat II, Tergugat I mengaku bahwa Penggugat tidak lagi menyuruh Tergugat I menjual tanah objek sengketa tersebut, dan Tergugat I juga mengaku bahwa ia sudah menjual tanah tersebut tapi tidak menyerahkan uangnya kepada Penggugat, dan kemudian Penggugat menyuruh tergugat I dan Tergugat II untuk berembuk, dan Penggugat menunggu diluar/teras rumah dan selang 15 (lima belas menit), Tergugat II keluar pulang, dan Penggugat juga menyuruh Tergugat I untuk pulang saja.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat Naser Muksin, pada tahun 2016, Saksi sedang bekerja bangun rumah disekitar tanah objek sengketa tersebut, kemudian Tergugat I datang menawarkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, Saksi melihat Tergugat I menunjukan letak tanah objek sengketa tersebut, yaitu di depan rumah Tergugat II, kemudian berselang waktu sekitar 20 (dua puluh) menit, Saksi kemudian pergi meninggalkan Tergugat I dan Tergugat II, Saksi tahu sekarang disekitar tanah objek sengketa sudah ada bangunan kos-kosan, dan Saksi tahu bahwa yang bangun kos-kosan tersebut adalah teman Tergugat II, dan diatas objek sengketa tersebut berdiri bangunan kos-kosan dijual oleh Tergugat II kepada temannya bernama Ajan (Tergugat III), dan Tergugat III karena tidak mampu bayar tanah tersebut, maka dari itu Tergugat II kerjasama dengan Tergugat III untuk menambah modal dalam membangun kosan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap keterangan saksi tersebut menjadi persangkaan bagi majelis hakim dan terdapat persesuaian dengan bukti surat dari Tergugat II dan Tergugat III (bukti T.II.III-1) adalah bukti kwitansi

Halaman 32 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

pembayaran sebidang tanah yang berada di Kelurahan Kalumata Puncak RT 008/RW 003 Ternate Selatan sejumlah Rp 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 18 April 2016.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam pembelian obyek sengketa a quo telah dilakukan dengan prosedur hukum yang berlaku dan kaidah jual beli yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pemilik asal dari obyek sengketa gugatan, kemudian yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat II dan Tergugat III karena merasa memiliki obyek sengketa, namun Penggugat tidak pernah mengalihkan obyek sengketa kepada Para Tergugat atau kepada pihak manapun serta tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I maupun dari pihak manapun ;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdota untuk memenuhi kriteria pembeli beritikad baik adalah sebagai berikut :

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu : Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai PP Nomor 24 tahun 1997);
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan : Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli, Tanah tidak dalam status disita, Tanah tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, dan telah memperoleh keterangan dari BPN tentang hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat (*vide Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tentang tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung*);

Menimbang, bahwa berdasarkan kriteria pembeli beritikad baik tersebut diatas, disebutkan bahwa Pembeli harus melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, padahal Tergugat II ketahui bahwa Tergugat I bukanlah pemilik objek sengketa melainkan hanya orang yang dimintai untuk mencari pembeli saja. Dan Penggugat tidak mengetahui kaitannya dengan proses hukum jual beli dan penyerahan uang terhadap objek sengketa dan tidak menerima uang dari penjualan tersebut, *vide* Pasal 1457 KUHPerdota, *perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.*

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan bahwa Tergugat II ketika melakukan pembelian dengan Tergugat I, dimana Tergugat I menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat dan Tergugat I diminta untuk mencari pembeli tanah dengan catatan kalau Tergugat I dapat pembeli langsung bawa ke Penggugat dengan harga Rp 100.000.000., (seratus juta rupiah) dan Tergugat I melaporkan ada pembeli yang menawarkan dengan nilai Rp 40.000.000,- (empat puluh ribu rupiah) namun Penggugat tidak mau karena terlalu murah dan meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan kembali sertifikatnya, namun faktanya pada tahun 2016 Tergugat I melakukan penjualan dengan Tergugat II (vide T.II.III-1) tetapi penjualan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dilaporkan kepada Penggugat selaku pemilik objek sengketa dan tidak pula menyerahkan sejumlah uang hasil dari penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah proses pembelian tanah a quo Tergugat II kemudian mendatangi Penggugat untuk menanyakan kwitansi jual beli dan menanyakan pengurusan balik nama sertifikat kemudian Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak menerima satu rupiahpun dari hasil pembelian tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II. Dengan demikian hal tersebut menjadi persangkaan bagi majelis hakim bahwa Tergugat II sedari awal telah mengetahui bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat namun faktanya pembelian tersebut tidak dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II melainkan antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Menimbang, bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II (vide T.II.III-1) dalam perkara a quo menurut hukum tidak memenuhi unsur ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat beberapa unsur yaitu “*unsur kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikat diri, unsur cakap, unsur suatu hal tertentu dan unsur suatu sebab yang halal*”, dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa Tergugat II bukanlah termasuk kategori pembeli beritikad baik sehingga pembelian yang dilakukan oleh Tergugat II haruslah dinyatakan tidak sah.

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka pertanyaan nomor dua terkait permasalahan ini telah terjawab.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan esensi ke 3, yaitu perbuatan Tergugat II dan Tergugat III menguasai objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Halaman 34 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Naser Muksin disekitar tanah objek sengketa sudah ada bangunan kos-kosan, dan Saksi tahu bahwa yang bangun kos-kosan tersebut adalah teman Tergugat II, dan diatas objek sengketa tersebut berdiri bangunan kos-kosan yang dijual oleh Tergugat II kepada temannya bernama Ajan (Tergugat III), dan Tergugat II karena tidak mampu bayar tanah tersebut, maka dari itu Tergugat II kerjasama dengan Tergugat III untuk menambah modal dalam membangun kosan tersebut, dan tanah milik Tergugat II yaitu tanah kosong yang berada dibelakang kos-kosan tersebut dan yang menikmati hasil dari kos-kosan tersebut adalah Ajan (Tergugat III).

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dapat diketahui bahwa diatas objek sengketa sebagian telah dibangun kos-kosan dan sebagian masih lahan kosong.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan pula bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 454/kalumata saat ini berada dalam penguasaan Tergugat II karena pada saat pembayaran dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I saat itu pula Sertifikat Hak Milik diserahkan kepada Tergugat II vide keterangan saksi Tergugat Afan Sahjat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 dan bukti P.4 berupa somasi dari kuasa Hukum Penggugat kepada para Tergugat, hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memberikan teguran/somasi kepada Para Tergugat kaitannya dengan penguasaan objek sengketa yang merugikan Penggugat.

Menimbang, bahwa dengan sahnya kepemilikan obyek sengketa a quo oleh Penggugat, perbuatan Tergugat I yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II dan telah dibangun kos-kosan oleh Tergugat II dan Tergugat III dan tidak meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa tersebut, Penggugat dalam hal ini sebagai pemilik obyek sengketa a quo tidak dapat menikmati dan menempati obyek sengketa, hal ini telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian perbuatan Para Tergugat dalam perkara a quo adalah perbuatan melawan hukum, hal ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat, demikian berdasarkan uraian fakta tersebut diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang pada pokoknya perbuatan tersebut adalah :

1. Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

3. Harus ada hubungan kausalitas (sebab akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
4. Harus ada kesalahan.

Menimbang, bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan perkembangan ilmu hukum pengertian tentang perbuatan melawan hukum (PMH= *onrechtmatigedaad*), di atas, maka terdapat empat kriteria dari perbuatan melawan hukum itu, yakni :

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. melanggar hak subjektif orang lain.
3. Melanggar kaidah kesusilaan
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian.

Menimbang, bahwa suatu perbuatan bersifat melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya, Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, termasuk kebiasaan, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat, Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu, dengan kata lain, antara kerugian dan perbuatan harus ada hubungan sebab akibat yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pelakunya. Kesalahan dapat berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian) ;

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu, KUHPerdara menentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, maka pertanyaan nomor ketiga terkait dengan permasalahan ini telah terjawab.

Menimbang, bahwa tentang petitum poin 4 oleh karena telah terbukti sebagaimana dalam uraian pertimbangan diatas bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian pertimbangan diatas maka petitum 4 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kelima kaitannya tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai dan menyimpan Asli SHM Nomor 454/Kalumata atas nama Penggugat, dan berdasarkan fakta dan pertimbangan sebelumnya bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat II dan Tergugat III, sertifikat Hak Milik

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

Nomor 454/kalumata telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan ada pada penguasaan Tergugat II. Dengan demikian terhadap petitum kelima patutlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam dan petitum ketujuh bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni menyerobot dan menguasai tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 454/kalumata atas nama Penggugat dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah dijadikan kos-kosan diatas tanah milik Penggugat, oleh karena jual beli yang dilakukan adalah tidak sah karena dilakukan bukanlah orang yang memiliki hak untuk melakukan penjualan sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III menguasai objek sengketa dan membangun kos-kosan adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum keenam dikabulkan dan petitum ketujuh patutlah dikabulkan pula.

Menimbang, bahwa terhadap petitum delapan untuk mengosongkan dan segera menyerahkan/mengembalikan asli Sertifikat hak Milik Nomor 454/Kalumata atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok permasalahan telah terjawab yang menunjukkan jual beli obyek sengketa a quo yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah, dengan demikian maka petitum Penggugat angka 8 konsekuensinya apabila ada pihak lain (Tergugat II dan Tergugat III in casu) yang menguasai obyek sengketa a quo milik Penggugat tersebut haruslah dikualifikasikan sebagai memiliki tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum dan pula bagi siapa saja yang menguasai, menempati terhadap obyek sengketa tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat untuk mengosongkan dalam keadaan baik bila perlu meminta bantuan aparat yang berwajib dan selanjutnya berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk mencari pembeli namun karena tawaran dari pembeli terlalu murah sehingga Penggugat meminta mengembalikan SHM Nomor 454/Kalumata dan Tergugat I telah melakukan penjualan objek sengketa dengan Tergugat II dan telah diserahkan SHM Nomor 454/kalumata oleh Tergugat I kepada Tergugat II ketika proses pembayaran sejumlah Rp 85.000.000., (delapan puluh lima juta rupiah), demikian petitum delapan berdasar hukum untuk diterima dan dikabulkan dengan memperbaiki redaksional petitum Penggugat tersebut tanpa mengurangi atau menghilangkan esensi dari petitum tersebut.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum sembilan yaitu Tergugat III untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat dan petitum sepuluh dan

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte

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

sebelas menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHperdata sebagai dasar Hukum PMH tidak menyebut bagaimana ganti ruginya, juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi dengan demikian yang dapat dituntut dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- a. ganti rugi nyata (actual loss) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkrit yang disebut kerugian materiil.
- b. Kerugian imateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula.

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, *menyebutkan bahwa apabila gugatan memuat petitum pembayaran ganti rugi immaterial dan/atau tuntutan atas keuntungan yang diharapkan, majelis hakim harus menolak petitum tersebut.* Demikian demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum sembilan, sepuluh dan sebelas beralasan hukum untuk ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua belas Penggugat yang menuntut Majelis Hakim untuk Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*), Majelis Hakim berpendapat uang paksa (*dwangsom*) adalah bentuk tuntutan *accecoir* yang tidak bersifat pokok dan dapat dilakukan dalam bentuk eksekusi riil sehingga terhadap tuntutan tersebut tidak cukup alasan menurut hukum untuk dikabulkan, dengan demikian petitum kedua belas patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga belas yang menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat, hal ini tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo SEMA RI Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang persyaratan dilakukannya putusan serta merta, oleh karenanya petitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dasar konstitusi Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, adalah kewajiban setiap orang yang ada di wilayah Republik Indonesia untuk patuh kepada peraturan perundangan, hukum tak tertulis, hukum dan Putusan Pengadilan tanpa terkecuali termasuk pihak-pihak didalam perkara a quo, dengan demikian petitum keempat belas patutlah dikabulkan.

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan petitum diatas, maka terhadap Petitum ke-1 yang pada pokoknya mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, beralasan untuk dinyatakan ditolak, oleh karena nya Majelis Hakim menyatakan secara hukum menerima gugatan untuk sebagian dan menolak gugatan selain selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kelima belas yang menyebutkan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara, oleh karena gugatan a quo dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara a quo dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan ini, demikian Petitum kelima belas ini diterima dan dikabulkan (vide Pasal 196 R.Bg) ;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Rbg dan KUHPerdara, UU No.48 Tahun 2009, UU No.2 Tahun 1986 jo UU No.8 Tahun 2004 jo UU No.49 Tahun 2009, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI.

Dalam Eksepsi ;

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (Penggugat) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996, terletak di Jalan Tugu Makugawene, Rt.008/Rw.003, Kelurahan Kalumata, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak dan Rumah Tergugat-II;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Bapak Faisal dan RumahTergugat-III ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Setapak ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Hj.Aslia ;
3. Menyatakan Para Tergugat (*Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III*) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat-II dan Tergugat- III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) tanpa hak menguasai dan menyimpan Asli SHM Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) milik Penguat ;
5. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yakni menyerobot dan menguasai tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 milik Penguat ;
6. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yakni tanpa sepengetahuan Penguat, oleh Tergugat-III telah membangun bangunan rumah kemudian dijadikan kos-kosan diatas tanah milik Penguat, kemudian menikmati hasilnya dari disewakannya kamar kos-kosan tersebut ;
7. Menghukum Para Tergugat (*Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III*) untuk mengosongkan dan segera menyerahkan/mengembalikan obyek sengketa a quo beserta Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 454/Kalumata, a.n. Mansur Ibrahim (*Penggugat*) seluas 590 M² (*Lima Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi*), dan Surat Ukur Nomor: 2175/1996 tanggal 19 Juni 1996 beserta tanah kepada Penguat selaku pemilik sah atas tanah sebagaimana terurai pada posita gugatan angka 1 dan angka 2 diatas tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.1.870.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;
10. Menolak gugatan Penguat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023 oleh kami Ulfa Rery, S.H., sebagai Hakim Ketua, Budi Setiawan, S.H., dan Irwan Hamid, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2023, oleh Hakim Ketua beserta Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rusli, S.H, sebagai

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2022/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III, dan tanpa dihadiri Tergugat I;

Majelis hakim tersebut,

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Setiawan, S.H.

Ulfa Rery, S.H.

Irwan Hamid, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rusli, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	Rp. 675.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,-
5. Sumpah Saksi 4 orang	Rp. 40.000,-
6. Pemeriksaan setempat	Rp.1.000.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Meterai	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp.1.870.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);