



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.I.C.1

## PUTUSAN Nomor 47/Pdt.G/2019/PN.Amb

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**LA SANUDIN**, Umur : 48 Tahun, Tempat tanggal lahir : Halong, 10 Oktober 1970, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralama di Desa Waiheru Jln. Laksdya Leo Wattimena RT.002/RW.03 Kecamatan Baguala Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **CHRISS LATUPEIRISSA, SH.MH** dan **IRENE SIAHAYA, SH**, keduanya adalah Advokad / Penasehat Hukum, yang beralama di Kantor Advokad dan Penasehat Hukum **CHR. LATUPEIRISSA, SH.MH** dan Rekan Jln. Listrik Negara (Lorong Aphrodite) RT.001/RW.01 Kelurahan Batu Gajah Kecamatan Sirimau Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 21 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan :

1. **ABDUL RASYID M**, Umur : 47 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat di Jln. Ir. M. Putuhena Rumah Tiga Rumah Makan Sari Rasa II Guest House dan Café Restoran (Depan Kampus Kedokteran) Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
  2. **BAHARUDIN M SUBANDI, SST.M.KES**, Pekerjaan : Dosen Prodi Gizi, Beralamat di Negeri Passo (Kampus Poltekes, Kemenkes Maluku) Negeri Lama, Jln. Laksdya Leo Wattimena Kecamatan Baguala Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada : **MARCUS MANUHUTU, SH**, adalah Advokad / Konsultan Hukum, Alamat Jl. Pohon Mangga RT.002/RW.06 Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, Propinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 Maret 2019;
3. **SOEDIRMAN (NOKEN)**, Umur : 34 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat di Desa Waiheru Jln. Laksdya Leo Wattimena BTN Puskopad RT.003/RW.002 Kecamatan Baguala Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **SARCHY SAPURY, SH**, adalah Advokad dan Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor **LAW OFFICE SARCHY SAPURY & ASSOCIATES** Jalan Karang Panjang No. 18 Kelurahan Karang Panjang Kecamatan Sirimau Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/K.SS/III/2019/AB, tanggal 20 Maret 2019 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Hal 1 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **AGUSTINE DAREDA**, Umur : 65 Tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Beralamat di Jln. S. Kamarudin KPR Mahkota RT.004/RW.006 Kelurahan Klawuyuk Kecamatan Sorong Timur Kota Sorong Propinsi Papua Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
5. **ANDRE DAREDA**, Umur : 42 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat Halong Air Besar (Jembatan Tempat Mobil Isi Air) Jln. Piere Tendean RT.009 / RW.03 Kecamatan Baguala Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;  
Dalam hal ini Tergugat Intervensi V dan Tergugat Intervensi VI memberikan kuasa kepada : VANESSA SILOOY, SH, adalah Advokad / Penasehat Hukum beralamat di Kantor Advokad dan Penasehat Hukum VANESSA SILOOY, SH dan Rekan di Jln. Raya Amahusu Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 Maret 2019;
6. **M. HUSAIN TUASIKAL, SH.M.Kn**, Pekerjaan : Notaris/PPAT, Beralamat di Kantor Notaris / PPAT Kompleks Ruko Mutiara Super Blok No. 1 Jln. Mutiara Mardika Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;
7. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA AMBON**, Beralamat di Jln. Jenderal Sudirman (Tantui) Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : DAVE A.H. POOROE, SH, SAYID HASAN ASSAGAFF, SH.MH dan RACHMADANI SIGIT, SH adalah semuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Ambon yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Ambon Jln. Jenderal Sudirman Tantui No. 1 Kecamatan Sirimau Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 558/SKu-81.71/III/2019, tanggal 20 Maret 2019 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Pebruari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 22 Pebruari 2019 dalam Register Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik yang sah menurut hukum terhadap bidang tanah yang luasnya 346 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh enam meter persegi), yang telah bersertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 dan yang terletak di Desa Waiheru, Jln. Laksdya Leo Wattimena, BTN.Puskopad, RT 003 / RW 002, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, dengan batas-batas alam sebagai berikut :

- Sebelah timur berbatas dengan rumah Bapak Soedirman (Noken);

Hal 2 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat berbatas dengan rumah kos Bapak Abdul Rasyid M;
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Keluarga Tutuarima;
  - Sebelah selatan berbatas dengan jalan dan tembok kompi bantuan TNI;
2. Bahwa bidang tanah milik Penggugat yang luasnya 346 M<sup>2</sup> (Tiga ratus empat puluh enam meter persegi), yang telah bersertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 dan yang terletak di Desa Waiheru, Jln. Laksdya Leo Wattimena, BTN.Puskopad, RT 003 / RW 002, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, dengan batas-batas alam sebagai berikut :
- Sebelah timur berbatas dengan rumah Bapak Soedirman (Noken);
  - Sebelah barat berbatas dengan rumah kos Bapak Abdul Rasyid M;
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Keluarga Tutuarima;
  - Sebelah selatan berbatas dengan jalan dan tembok kompi bantuan TNI;
- Selanjutnya di sebut sebagai “ Objek Sengketa “
3. Bahwa objek sengketa milik Penggugat ini, awalnya adalah milik yang sah dari Turut Tergugat II (Agustine Dareda) berdasarkan sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V, yang kemudian telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2003, dengan perbuatan jual beli bawah tangan dan pada saat jual beli itu terjadi, sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996, telah diserahkan dari Turut Tergugat II kepada Penggugat;
4. Bahwa setelah terjadi perbuatan hukum jual bawah tangan antara Turut Tergugat II (Agustine Dareda) dengan Penggugat, Turut Tergugat II kemudian pindah dan berdomisili di Kota Sorong, sehingga antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak bisa berkomunikasi;
5. Bahwa kemudian dengan susah payah Penggugat mencari Turut Tergugat II, maka pada tahun 2017 Penggugat baru bertemu Turut Tergugat II dan Penggugat meminta supaya jual beli yang dilakukan terhadap objek sengketa harus dilakukan sesuai prosudural hukum yang berlaku;
6. Bahwa terhadap permintaan Penggugat kepada Turut Tergugat II untuk melakukan jual beli atas objek sengketa sesuai prosudural hukum yang berlaku, maka Turut Tergugat II telah memberikan kuasa untuk menjual objek sengketa kepada anaknya yaitu Turut Tergugat III (Andre Dareda), dengan kuasa menjual nomor 2 yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris PPAT Fitriana, SH.M.Kn;
7. Bahwa kemudian Turut Tergugat III yang bertindak atas nama Turut Tergugat II telah menjual objek sengketa kepada Penggugat secara terang dan tunai dihadapan pejabat umum Notaris / PPAT M.Husain Tuasikal, SH, M.Kn (turut tergugat IV) sehingga telah terbit akta jual beli No.143 / 2018, tertanggal 13 Juli 2018;

Hal 3 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena proses jual beli terhadap objek sengketa secara terang dan tunai sebagaimana penjelasan Penggugat pada point 7 gugatan, sudah sesuai dengan prosudural hukum, maka jual beli tersebut haruslah dinyatakan sah menurut hukum dan akta jual beli No.143 / 2018, tertanggal 13 Juli 2018 yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris / PPAT M.Husain Tuasikal, SH, M.Kn (Turut Tergugat IV), haruslah juga dinyatakan sah menurut hukum;
9. Bahwa setelah proses hukum jual beli terhadap objek sengketa secara terang dan tunai yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III telah selesai dan sudah sesuai prosudural hukum yang berlaku, maka Penggugat juga telah memproses balik nama dalam sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 di Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat V) yang dari semula tertulis atas nama Turut Tergugat II telah dicoret oleh Turut Tergugat V dan telah diganti dengan nama Penggugat, sehingga objek sengketa adalah sah menurut hukum milik Penggugat;
10. Bahwa oleh karena proses balik nama dalam sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 yang dilakukan oleh Turut Tergugat V yang dari semula tertulis atas nama Turut Tergugat II telah dicoret dan telah diganti dengan nama Penggugat sudah sesuai dengan prosudural hukum yang berlaku, maka sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 haruslah dinyatakan mempunyai daya berlaku menurut hukum;
11. Bahwa objek sengketa pada saat dibeli oleh Pengugat pada Tahun 2003 melalui perbuatan hukum jual beli bawah tangan, masih dalam keadaan kosong, tanpa ada bangunan, dan Penggugat membiarkannya karena belum mau berusaha atau membangun;
12. Bahwa namun seiring waktu berjalan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa, Tergugat I (Abdul Rasyid M) dan Turut Tergugat I (Soedirman / Noken), masing-masing telah mendirikan bangunan-bangunan miliknya yang masing-masing bangunan tersebut, baik milik Tergugat I maupun milik Turut Tergugat I sebagian dari bangunanya masuk diareal bidang tanah objek sengketa;
13. Bahwa sebagian bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan yang masuk pada areal objek sengketa yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) sedangkan sebagian bangunan milik Turut Tergugat I yang masuk dalam areal bidang tanah objek sengketa yaitu lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi);
14. Bahwa oleh karena sebagian bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga

Hal 4 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu meter persegi) dan sebagian bangunan milik Turut Tergugat I yaitu lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) masuk dalam areal bidang tanah objek sengketa, maka bagian bangunan milik Tergugat I dan bangunan Milik Turut Tergugat I haruslah dinyatakan menurut hukum berada didalam areal tanah objek sengketa;

15. Bahwa tentang adanya sebagian tanah yang diatas berdiri bangunan milik Tergugat I dan sebagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Turut Tergugat I yang masuk dalam areal objek sengketa ini sebagaimana penjelasan penggugat pada point 12, point 13 dan point 14 gugatan, Penggugat telah memberitahukan hal masuknya bangunan-bangunan tersebut kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I dengan memperlihatkan sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996, dan telah menunjukan pula batas-batas objek sengketa secara keseluruhan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I;
16. Bahwa akan tetapi Tergugat I tetap berkeinginan menguasainya, dengan menjelaskan kepada Penggugat bahwa Tergugat I telah membeli areal bidang tanah dari Tergugat II (Baharudin M Subandi) yang luas tanahnya sampai dengan berdirinya bangunan kos-kosan yang masuk pada sebagian objek sengketa milik Penggugat tersebut.
17. Bahwa Turut Tergugat I mengakui kepemilikan Penggugat atas objek sengketa dan telah menyelesaikan secara kekeluargaan, hal masuknya bahagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Turut Tergugat I yang lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dalam areal objek sengketa telah dibayar kepada Penggugat.
18. Bahwa terkait dengan adanya pengakuan kepemilikan dari Tergugat I tersebut, Penggugat telah meminta Tergugat I untuk dapat menyelesaikan persoalan adanya keberadaan bangunan kos-kosan yang masuk pada sebagian areal objek sengketa secara kekeluargaan seperti yang telah dilakukan juga dengan Turut Tergugat I.
19. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak berkeinginan menyelesaikan persoalan adanya bangunan kos-kosan miliknya yang telah masuk pada sebahagian objek sengketa ini secara kekeluargaan maka Penggugat telah menempuh upaya-upaya hukum berupa, Penggugat telah melaporkan hal ini kepada Pemerintah Desa Waiheru untuk memediasi, namun Tergugat I tidak menghiraukan, Penggugat juga telah melakukan somasi namun tidak ada penyelesaian, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ambon.
20. Bahwa oleh karena Tergugat I tetap ingin menguasai sebagian objek sengketa yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) pada hal bagian tersebut adalah milik Penggugat berdasarkan sertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996,

Hal 5 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perbuatan Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan perbuatan melawan hukum dan tanpa hak;

21. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I untuk tetap menguasai sebagian objek sengketa yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi), adalah perbuatan melawan hukum dan tanpa hak, maka perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang telah masuk dalam areal objek sengketa yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi), haruslah dinyatakan tidak sah dan melawan hukum.
22. Bahwa oleh karena perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sah, maka Tergugat I dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, haruslah dihukum untuk keluar meninggalkan areal yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam objek sengketa dan membongkar bangunan kos-kosan milik Tergugat I sampai rata dengan tanah dan menyerahkan areal yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
23. Bahwa selain itu pula, karena perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan kepentingan hukum dari Penggugat karena Penggugat tidak bisa menggunakan bagian tanah yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang merupakan bagian dari objek sengketa untuk melakukan usaha-usaha yang menguntungkan, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian materil, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.100.000.000 (seratus ratus juta);.
24. Bahwa adapun Penggugat menarik Turut Tergugat I karena bagian bangunannya masuk dalam areal objek sengketa dan telah diselesaikan secara kekeluargaan, Turut Tergugat II sebagai pemilik awal objek sengketa, Turut Tergugat III karena berperan menjual objek sengketa, Turut Tergugat IV karena telah terbit akta jual beli terhadap objek sengketa dan Turut Tergugat V karena telah terjadi perubahan dalam Sertifikat Hak Milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996;
25. Bahwa dikuatirkan Tergugat I akan mempersulit atau mengalihkan areal yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang merupakan bagian dari objek sengketa milik Penggugat tersebut kepada pihak lain selama berlangsungnya proses persidangan ini, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, agar dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa;

Hal 6 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang jelas sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 180 HIR Jo pasal 191 R.bg maka adalah patut dan wajar menurut hukum, bila gugatan Penggugat ini dikabulkan secara serta merta (uit voorbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan pada posita diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan mengambil putusan sebagai berikut :

Dalam Tindakan Pendahuluan :

-. Meletakan sita jaminan terhadap objek sengketa sesuai point 24 posita gugatan.

Dalam Pokok Perkara

Primair.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas objek sengketa berdasarkan bersertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996.
4. Menyatakan menurut hukum jual beli yang dilakukan atas objek sengketa antara Turut Tergugat II secara terang dan tunai, melalui Turut Tergugat III yang mendapat Kuasa Menjual dihadapan pejabat umum Notaris / PPAT M.Husain Tuasikal, SH, M.Kn sehingga telah terbit akta jual beli No.143 / 2018, tertanggal 13 Juli 2018 adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan menurut hukum, Sertifikat Hak Milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 atas objek sengketa yang awalnya adalah tertulis atas nama Turut Tergugat II dan telah dicoret dan diganti dengan nama Penggugat adalah mempunyai daya berlaku menurut hukum.
6. Menyatakan menurut hukum, sebagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dan sebagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Turut Tergugat I yaitu lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) masuk dalam areal bidang tanah objek sengketa..
7. Menyatakan menurut hukum, jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang sebahagiannya yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) telah masuk dalam objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum.

Hal 7 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum, Tergugat I tidak berhak atas bahagian tanah yang diatas berdiri bangunan kos-kosan yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> ( tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang telah masuk dalam areal objek sengketa.
9. Menghukum Tergugat I dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar meninggalkan sebahagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan kos-kosan yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam areal objek sengketa dan membongkar bangunan kos-kosan miliknya sampai rata dengan tanah dan menyerahkan bahagian tanah yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam areal objek sengketa kepada penggugat tanpa syarat apapun;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi secara tanggung kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah ).
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau secara serta merta (uit voorbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verset dari Tergugat.
12. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## B. Subsidiar.

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. H. SYAMSUDIN LA HASAN, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juni 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa yang menjadi subjek Tergugat dalam gugatan ini adalah tidak lengkap oleh karena Tergugat I mendapat hak dari Tergugat 11 dan Tergugat II mendapat hak

Hal 8 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Almarhum Haji Robby Rumatela sebagai penerima kuasa menjual dari pemilik tanah dati dari Idris Assel sebagai kepala dati dari dati Samalsela milik keluarga Assel berdasarkan Register tanah dati negeri Hitumessing tahun 1847;

Bahwa apabila Almarhum Haji Robby Rumatela telah melakukan jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat II menjualnya kepada Tergugat I, maka haruslah dilibatkan ahli waris dari Haji Roby Rumatela yaitu Nyonya Normawaty sebagai pihak dalam perkara ini sebagai ahli warisnya. Oleh sebab itu gugatan dalam perkara ini dinyatakan tidak lengkap karena tidak ditariknya Nyonya Normawaty sebagai istri dan atau Ahli Waris dari Almarhum Haji Robby Rumatela sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan dalam eksepsi diatas, maka gugatan Penggugat dalam Perkara No. 47/PdtG/2019/PN.Amb tidak memenuhi persyaratan formal dari suatu gugatan sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA (BODEM GESCHIL).

1. Bahwa dalil-dalil sangkalan Tergugat I dalam eksepsi dianggap berlaku pula sebagai dalil-dalil sangkalan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa posita gugatan Penggugat point 1 dan 2 tidak dapat dibenarkan dan oleh karena itu akan menjadi beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti.
3. Bahwa posita gugatan Penggugat point 3 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena :
  - Bahwa tanah milik Turut Tergugat II dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru *haruslah dipertanyakan keabsahan* sumber asal tanah tersebut dan dipertanyakan juga bahwa Turut Tergugat II mendapat hak dari siapa untuk kemudian dapat dibuat SHM Nomor 168/Desa Waiheru kepada Turut Tergugat II. Dengan demikian akan menjadi beban pembuktian oleh Turut Tergugat II tentang dasar pelepasan hak atas tanah terasebut.
  - Bahwa dikatakan demikian karena tanah tersebut adalah tanah Adat, tanah Dati milik dari keluarga Assel sebagai pemilik tanah Dati tersebut. Hal ini dapat dibuktikan dengan:
    - Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 19 Desember 1994 Nomor : 72/ Pdt.G/ 1994/PN.AB, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku tanggal 22 Maret 1995, Nomor : 05/Pdt/1995/PT.Mal, Jo Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Oktober 1998, Nomor : 1720 K/Pdt/1995, Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) tanggal 21 Nopember 2007, Nomor : 36 PK/ Pdt/ 2003.

Hal 9 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Desember 1981, Nomor : 280/1979/PrdLG/PN.AB, Jo Putusan Pengadilan Tinngi Maluku tanggal 8 Januari 1985 Nomor : 85/1984/Perd/MT.Mal Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Januari 1987, Nomor : 3067 K/Pdt/1985.
- selain bukti kepemilikan Turut Tergugat dan Keluarga Assel berdasarkan Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terdapat juga bukti kepemilikan yang lain adalah Peta Dati Samalsela yang dibuat oleh Abgdulrahim Assel Latulokol pada tanggal 13 Juli 1981 yang diketahui oleh Pemerintah Negeri Hitumessing Hi. M. Slamet dengan batas sebagai berikut :
  - Utara Berbatas dengan Ewang (Hutan) Negeri Hitumessing
  - Timur berbatas dengan Kali Waisala dan Negeri Paso
  - Selatan berbatas dengan Pantai Teluk Dalam
  - Barat berbatas dengan Kali Waiheru dan Dati Lea Halo
- Bahwa selain itu, terdapat juga Silsilah Keluarga Assel sebagai pemilik tanah Dati Assel.
- Bahwa oleh karena tanah objek sengketa tersebut adalah tanah Dati milik dari keluarga Assel, maka sangat tidak berdasar dan atau sangat tidak beralasan untuk Turut Tergugat II menyatakan tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan milik dari Turut Tergugat II.
- Bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah milik dari keluarga Assel sebagaimana dijelaskan di atas kemudian dijual kepada Tergugat II melalui kuasanya Almarhum Haji Roby Rumatela dan kemudian Tergugat II menjualnya lagi kepada Tergugat I dan sampai sekarang masih tetap dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I.
- Bahwa tanah yang diclaim oleh Penggugat yang merupakan objek sengketa tersebut adalah merupakan Tanah milik Tergugat I berdasarkan *Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah* yang dilakukan oleh Baharudin, M.S, SST Tergugat II pada tanggal 23 April 2014 yang disaksikan oleh dua (2) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Waiheru F. Maitimu, S.Sos serta disahkan oleh Camat Teluk Ambon Baguala K. Patotnem, S.Sos pada tanggal 8 Mei 2014 dengan harga Rp. 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan telah membayar Pajak bumi Dan Bangunan sampai dengan tahun 2019.
- Bahwa selain bukti kepemilikan Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan di atas, terdapat juga bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 23 Agustus 2018 oleh Kepala Dati Assel yaitu Idris Assel yang diketahui oleh Pejabat Kepala Pemerintah negeri Hitumessing

Hal 10 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ethwin Slamet dan Surat Keterangan Kepala Dati Assel yaitu Idris Assel pada Tanggal 24 Agustus 2018 yang telah diketahui oleh Pejabat Kepala Pemerintahan Negeri Hitumessing Ethwin Slamet

- Bahwa berdasarkan berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dan Surat Surat Keterangan tersebut di atas, maka tanah tersebut yang merupakan objek sengketa adalah milik dari Tergugat 1.

Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 952K/Sip/1974, tanggal 27 Mei 1975, yang mengatakan bahwa Jual beli adalah sah telah memenuhi syarat-syarat KUHPdata atau hukum adat jika jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung.

- Bahwa oleh karena Tergugat 1 telah mendapatkan hak atau melakukan jual beli berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah maka dapat dikatakan bahwa Tergugat I adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

- Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1981, No. 1230K/Sip/1980 sebagai berikut: Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.
- Bandingkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Januari 1996, No. 3201K/Pdt/1991 sebagai berikut : Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.

- Bahwa pada tahun 2003 kepemilikan objek sengketa belum dikatakan sebagai milik Penggugat oleh karena pada saat itu Penggugat hanya baru melakukan jual beli di bawah tangan karena menurut hukum surat sebagai alat bukti hak yang sempurna adalah akta otentik yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan ditempat akta itu dibuat ( Pasal 1868 KUHPdata ) misalnya akta yang dibuat oleh Notaris dan oleh sebab itu secara hukum pula Penggugat pada tahun 2003 belum dapat dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa karena hanya dilakukan dengan jual beli dibawah tangan dan tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli meskipun pembeli telah membayar lunas harganya.

- Bahwa kemudian Penggugat baru melaksanakan jual beli secara sah berdasarkan akta notaris baru pada 13 Juni 2018.

- Bahwa oleh karena pada tahun 2003 Penggugat belum memiliki tanah objek sengketa sebagaimana dijelaskan di atas, maka objek sengketa tersebut adalah merupakan milik dari Tergugat I karena Tergugat 1 telah lebih dahulu melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat II melalui surat

Hal 11 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan pelepasan hak atas tanah sejak lebih dahulu yaitu terjadi pada tanggal 23 April 2014.

4. Bahwa posita gugatan Penggugat point 4 s/d point 6 adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti;
5. Bahwa posita gugatan Penggugat point 7 s/d 10 adalah tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak oleh karena jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat I baru dilaksanakan pada tanggal 13 Juni 2018 sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan jauh sebelumnya yaitu tanggal 23 April 2014;
6. Bahwa posita gugatan Penggugat point 11 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak sebagaimana telah dijelaskan pada jawaban Tergugat I *point 3 garis datar 5 s/d 7 di atas*.
7. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat point 12 sangat tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak karena Tergugat I tidak pernah mendirikan/membangun bangunan rumah kos miliknya akan tetapi bangunan rumah kos tersebut dibangun oleh Tergugat II dan Tergugat I membelinya dari Tergugat II.  
Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui kejadian yang terjadi atas objek sengketa yang nota bene adalah merupakan milik dari Tergugat I akan tetapi Penggugat hanya membuat kesimpulan dan meraka reka dan atau Penggugat hanya mengira-ngira saja terhadap objek sengketa yang merupakan milik dari Tergugat I;
8. Bahwa posita gugatan Penggugat point 13 dan point 14 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak karena tanah dan bangunan rumah kos milik Tergugat I yang *katanya* menurut Penggugat seluas lebar 7 meter dan panjang 31 meter adalah bagian dari objek sengketa sebetulnya adalah *merupakan milik dari Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 12 April 2014 sebagaimana telah dijelaskan di atas dan bukan merupakan kepemilikan dari Penggugat*;
9. Bahwa posita gugatan Penggugat point 15 adalah alangkah sangat naif dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena :
  - Bahwa Penggugat tidak menyatakan dengan tegas bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat I pada waktu kapan yaitu bulan dan tahun berapa.
  - Bahwa pada tahun 2018 Penggugat berusaha mendekati atau ketemu dengan Tergugat I untuk membicarakan tentang jual beli tanah dengan menunukan Sertipikat Hak Milik atas nama orang lain tetapi bukan SHM milik dari Penggugat.

Hal 12 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pertemuan itu Penggugat tidak pernah menunjukkan batas-batas tanah sebagaimana yang terdapat dalam SHM atas nama orang lain (bukan SHM milik Penggugat) yang didalilkan oleh Penggugat tersebut.
  - Bahwa setelah Penggugat memperlihatkan SHM atas nama orang lain kepada Tergugat I, maka Tergugat 1 ingin membelinya akan tetapi Tergugat I menyarankan kepada penggugat untuk sebaiknya Tergugat I harus membalik nama atas SHM tersebut kemudian Tergugat I dapat membelinya dari Penggugat.
  - Bahwa dari pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat I telah disepakati harga yang akan terjadi dalam jual beli dengan persyaratan Penggugat harus lebih dahulu membalik nama SHM milik yang masih orang lain itu kepada Penggugat baru kemudian dapat melakukan transaksi dengan Tergugat I;
10. Bahwa posita gugatan Penggugat point 16 dan point 18 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena :
- Bahwa Tergugat I mempunyai etiket baik untuk menyelesaikan secara baik-baik secara kekeluargaan dengan Penggugat dan ingin membelinya dari Penggugat Penggugat akan tetapi Penggugat tidak menepati janji untuk membalik nama SHM orang lain kepada Penggugat.
  - Bahwa Penggugat selalu mempermainkan harga yaitu selalu menaikkan harga yang sudah sepakati dan ditetapkan oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat pada akhirnya menyatakan untuk tidak lagi membicarakan jual beli tanah tersebut dan Tergugat I merasa telah dipermainkan oleh Penggugat sehingga Tergugat I tetap berada pada kepemilikannya yang berasal dari jual beli melalui pelepasan hak dari Tergugat II sebagaimana telah dijelaskan pada jawaban Tergugat I di atas;
11. Bahwa posita gugatan Penggugat point 17 adalah merupakan hak dan kewenangan dari Turut Tergugat I sehingga Tergugat I tidak mempunyai urusan dan turut campur dalam penyelesaian antara Turut Tergugat I dengan Penggugat Tergugat I hanya dapat mempertahankan hak milik Tergugat / sesuai dengan Surat pelepasan Hak Atas Tanah yang diperoleh dari Tergugat II pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana telah dijelaskan di atas;
12. Bahwa posita gugatan Penggugat point 19 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena pada prinsipnya Tergugat I tidak ingin lagi untuk menyelesaikan masaiyah tersebut dihadapan baik itu pemerintah desa maupun dengan mematuhi somasi yang dilakukan oleh Penggugat oleh karena Tergugat I telah merasa dipermainkan oleh Penggugat pada saat Penggugat dan Tergugat 1 melakukan kesepakatan yang telah dilakukan sebagaimana telah dijelaskan di atas;

Hal 13 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa posita gugatan Penggugat point 20 s/d point 22 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena:

- Bahwa terhadap objek sengketa, Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah objek sengketa dengan lebar 7 meter dan panjang 31 meter yang dikatakan oleh Penggugat adalah mili dari Tergugat I berdasarkan Peralihan hak dalam bentuk pelepasan hak yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.
- Bahwa oleh karena peralihan hak dalam bentuk pelepasan hak adalah sah menurut hukum, maka Penggugat tidak dapat menyatakan bahwa pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat adalah tidak sah dan melawan hukum.
- Bahwa adalah sangat tidak berdasar untuk Penggugat menyatakan bahwa Penggugat membongkar bangunan kos-kosan rata dengan tanah dan serahkan kepada Penggugat oleh karena tanah yang dilaikm Penggugat milik dari Penggugat berdasarkan bukti kepemilikan Tergugat I sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.

14. Bahwa posita gugatan Penggugat point 23 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena Tergugat I merasa tidak merugikan Penggugat sehingga Penggugat tidak menggakkannya karena tanah yang di claim oleh Penggugat adalah merupakan milik Tergugat;

Bahwa ganti rugi yang diminta oleh Penggugat adalah sangat tidak beralasan hukum oleh karena tidak didasarkan dengan perincias yang jelas sesuai dengan hukum.

- Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 492K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan bahwa Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.
- Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 550K/Sip/1979, tanggal 5 Mei 1980 yang menyatakan bahwa Petitum ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.
- Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983 yang menyatakan bahwa Karena ganti kerugian tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex jactie, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal 14 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 3138K/Pdt/ 1994, tanggal 29 April 1997 yang menyatakan bahwa Ganti kerugian yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan bilaman dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti kerugian yang diminta.

15. Bahwa posita gugatan Penggugat point 24 adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti;

16. Bahwa posita gugatan Penggugat point 25 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut adalah suatu tuntutan yang tidak beralasan hukum yaitu tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 261 RBg;

17. Bahwa posita gugatan Penggugat point 26 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak dan karena itu dalil posita gugatan Penggugat point 26, Tergugat I serahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan;

18. Bahwa apabila dalil-dalil gugatan Penggugat yang belum dijawab, bukanlah berarti Tergugat I mengakuinya akan tetapi dengan tegas menolaknya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara diatas, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada Pengadilan Tingkat Pertama dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

## DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

- Menolak Tuntutan Tindakan Pendahuluan Penggugat untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

### A. Primair

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (Niet Onvankelijk Verklaard).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

### B. Subsidiar

Bahwa Tergugat I menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI

Bahwa yang menjadi subjek Tergugat dalam gugatan ini adalah tidak lengkap oleh karena Tergugat II mendapat hak dari Almarhum Haji Robby Rumatela sebagai penirima kuasa menjual dari *pemilik tanah dati dari Idris Assel* sebagai Kepala Dati

Hal 15 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari dati Samalsela milik keluarga Assel berdasarkan Register tanah Dati negeri Hitumessing tahun 1847.

Bahwa apabila Almarhum Haji Robby Rumatela telah melakukan jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat II, maka haruslah dilibatkan ahli waris dari almarhum Haji Roby Rumatela yaitu Nyonya Normawaty sebagai pihak dalam perkara ini sebagai ahli warisnya. Oleh sebab itu gugatan dalam perkara ini dinyatakan tidak lengkap karena tidak ditariknya Nyonya Normawaty sebagai istri dan atau Ahli Waris dari Almarhum Haji Robby Rumatela sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan dalam eksepsi diatas, maka gugatan Penggugat dalam Perkara No. 47/PdtG/2019/PN.Amb tidak memenuhi persyaratan formal dari suatu gugatan sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA (BODEM GESCH1L).

1. Bahwa dalil-dalil sangkalan Tergugat II dalam eksepsi dianggap berlaku pula sebagai dalil-dalil sangkalan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa posita gugatan Penggugat point 1 dan 2 tidak dapat dibenarkan dan oleh karena itu akan menjadi beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti.
3. Bahwa posita gugatan Penggugat point 3 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena :
  - Bahwa tanah milik Turut Tergugat II dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru haruslah dipertanyakan keabsahan sumber asal tanah tersebut dan dipertanyakan juga bahwa Turut Tergugat II mendapat hak dari siapa untuk kemudian dapat dibuat SHM Nomor 168/Desa Waiheru kepada Turut Tergugat II. Dengan demikian akan menjadi beban pembuktian oleh Turut Tergugat II tentang dasar pelepasan hak atas tanah tersebut.
  - Bahwa dikatakan demikian karena tanah tersebut adalah tanah Adat, tanah Dati milik dari keluarga Assel sebagai pemilik tanah Dati tersebut. Hal ini dapat dibuktikan dengan :
    - Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 19 Desember 1994 Nomor : 72/ Pdt.G/ 1994/PN.AB, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku tanggal 22 Maret 1995, Nomor : 05/Pdt/1995/PT.MaJ, Jo Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Oktober 1998, Nomor : 1720 K/Pdt/1995, Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) tanggal 21 Nopember 2007, Nomor : 36 PK/ Pdt/ 2003.
    - Putusan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 21 Desember 1981, Nomor : 280/1979/PrdtG/PN.AB, Jo Putusan Pengadilan Tinngi Maluku tanggal 8 Hal 16 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 1985 Nomor : 85/1984/Perd/MT.Mal Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Januari 1987, Nomor : 3067 K/Pdt/1985.

- selain bukti kepemilikan Turut Tergugat dan Keluarga Assel berdasarkan Keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terdapat juga bukti kepemilikan yang lain adalah Peta Dati Samalsela yang dibuat oleh Abdulrahim Assel Latulokol pada tanggal 13 Juli 1981 yang diketahui oleh Pemerintah Negeri Hitumessing Hi. M. Slamet dengan batas sebagai berikut:
  - Utara Berbatas dengan Ewang (Hutan) Negeri Hitumessing
  - Timur berbatas dengan Kali Waisala dan Negeri Paso
  - Selatan berbatas dengan Pantai Teluk Dalam
  - Barat berbatas dengan Kali Waiheru dan Dati Lea Halo
- Bahwa selain itu, terdapat juga Silsilah Keluarga Assel sebagai pemilik tanah Dati Assel.
- Bahwa oleh karena tanah objek sengketa tersebut adalah tanah Dati milik dari keluarga Assel, maka sangat tidak berdasar dan atau sangat tidak beralasan untuk Turut Tergugat II menyatakan tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan milik dari Turut Tergugat II.
- Bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah milik dari keluarga Assel sebagaimana dijelaskan di atas kemudian dijual kepada Tergugat II melalui kuasanya Almarhum Haji Roby Rumatela dan kemudian Tergugat II menjualnya lagi kepada Tergugat I dan sampai sekarang masih tetap dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I.
- Bahwa tanah yang diclaim oleh Penggugat yang merupakan objek sengketa tersebut adalah merupakan Tanah milik Tergugat I berdasarkan *Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah* yang dilakukan oleh Baharudin, M.S, SST sebagai Tergugat II pada tanggal 23 April 2014 yang disaksikan oleh dua (2) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Waiheru F. Maitimu, S.Sos serta disahkan oleh Camat Teluk Ambon Baguala K. Patotnem, S.Sos pada tanggal 8 Mei 2014.
- Bahwa selain bukti kepemilikan Pelepasan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan di atas, terdapat juga bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 23 Agustus 2018 oleh Kepala Dati Assel yaitu Idris Assel yang diketahui oleh Pejabat Kepala Pemerintah Negeri Hitumessing Ethwin Slamet dan Surat Keterangan Kepala Dati Assel yaitu Idris Assel pada Tanggal 24 Agustus 2018 yang telah diketahui oleh Pejabat Kepala Pemerintahan Negeri Hitumessing Ethwin Slamet.

Hal 17 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dan Surat Keterangan tersebut di atas, maka tanah tersebut yang merupakan objek sengketa adalah milik dari Tergugat I.

Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 952K/Sip/1974, tanggal 27 Mei 1975 yang mengatakan bahwa Jual beli adalah sah telah memenuhi syarat-syarat KUHPerdota atau hukum adat jika jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung.

- Bahwa oleh karena Tergugat I telah mendapatkan hak atau melakukan jual beli dengan Tergugat II berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah, maka dapat dikatakan bahwa Tergugat I adalah merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.
- Bandingkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1981, No. 1230K/Sip/1980 sebagai berikut:  
Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.
- Bandingkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Januari 1996, No. 3201K/Pdt/1991 sebagai berikut : Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.
- Bahwa pada tahun 2003 kepemilikan objek sengketa belum dikatakan sebagai milik Penggugat oleh karena pada saat itu Penggugat hanya baru melakukan jual beli di bawah tangan *karena* menurut hukum surat sebagai alat bukti hak yang sempurna adalah akta otentik yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan ditempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdota) misalnya akta yang dibuat oleh Notaris dan oleh sebab itu secara hukum pula Penggugat pada tahun 2003 belum dapat dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa karena hanya dilakukan dengan jual beli dibawah tangan dan tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli meskipun pembeli telah membayar lunas harganya.
- Bahwa kemudian Penggugat baru melaksanakan jual beli secara sah berdasarkan akta notaris baru pada 13 Juni 2018.
- Bahwa oleh karena pada tahun 2003 Penggugat belum memiliki tanah objek sengketa sebagaimana dijelaskan di atas, maka objek sengketa tersebut adalah merupakan milik dari Tergugat I karena Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat II melalui surat keterangan pelepasan hak atas tanah objek sengketa sejak lebih dahulu yaitu terjadi pada tanggal 23 April 2014.

Hal 18 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa posita gugatan Penggugat point 4 s/d point 6 adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti;
5. Bahwa posita gugatan Penggugat point 7 s/d 10 adalah tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak oleh karena :
  - Bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat I baru dilaksanakan pada tanggal 13 Juni 2018 sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 dengan Tergugat II dilakukan jauh sebelumnya yaitu tanggal 23 April 2014.
  - Bahwa jauh sebelum itu terdapat telah terjadi Jual Beli tanah yang didalamnya terdapat objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II dengan almarhum Haji Roby Rumatela adalah pada tanggal 27 Maret 2007 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang diketahui oleh Pemerintah Negeri Hitumessing yaitu A. PELU.
6. Bahwa posita gugatan Penggugat point 11 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak sebagaimana yang telah dijelaskan pada jawaban Tergugat I *point 3 garis datar 5 s/d 7 di atas*;
7. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat point 12 sangat tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak karena Tergugat I tidak pernah mendirikan / membangun bangunan rumah kos miliknya akan tetapi bangunan rumah kos tersebut dibangun oleh Tergugat II dan Tergugat I membelinya dari Tergugat II;  
Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui kejadian yang terjadi atas objek sengketa yang nota bene adalah merupakan milik dari Tergugat I akan tetapi Penggugat hanya membuat kesimpulan dan mereka-reka dan atau Penggugat hanya mengira-ngira saja terhadap objek sengketa yang merupakan milik dari Tergugat I.
8. Bahwa posita gugatan Penggugat point 13 dan point 14 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak karena tanah dan bangunan rumah kos milik Tergugat I yang *katanya* menurut Penggugat seluas lebar 7 meter dan panjang 31 meter adalah bagian dari objek sengketa sebetulnya adalah *merupakan milik dari Tergugat I berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 12 April 2014* sebagaimana telah dijelaskan di atas dan bukan merupakan kepemilikan dari Penggugat;
9. Bahwa posita gugatan Penggugat point 15 adalah alangkah sangat naif dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena :
  - Bahwa Penggugat tidak menyatakan dengan tegas bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat I pada waktu kapan yaitu bulan dan tahun berapa.

Hal 19 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2018 Penggugat berusaha mendekati atau ketemu dengan Tergugat I untuk membicarakan tentang jual beli tanah dengan menunjukkan Sertipikat Hak Milik atas nama orang lain tetapi bukan SHM milik dari Penggugat.
- Bahwa dalam pertemuan itu Penggugat tidak pernah menunjukkan batas-batas tanah sebagaimana yang terdapat dalam SHM atas nama orang lain (bukan SHM milik Penggugat) yang didalilkan oleh Penggugat tersebut.
- Bahwa setelah Penggugat memperlihatkan SHM atas nama orang lain kepada Tergugat I, maka Tergugat I ingin membelinya akan tetapi Tergugat I menyarankan kepada penggugat untuk sebaiknya Tergugat I harus membalik nama terhadap SHM tersebut kemudian Tergugat I dapat membelinya dari Penggugat.
- Bahwa dari pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat I telah disepakati harga yang akan terjadi dalam jual beli dengan persyaratan Penggugat harus lebih dahulu membalik nama SHM milik yang masih atas nama orang lain itu kepada Penggugat baru kemudian dapat melakukan transaksi dengan Tergugat I.

10. Bahwa posita gugatan Penggugat point 16 adalah merupakan tanah milik Tergugat II dan bukan merupakan milik Penggugat disebabkan karena :

- Bahwa Tergugat II mendapat hak dari Almarhum Haji Roby Rumatela berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 27 Maret 2007 yang diketahui oleh Raja Negeri Hitumessing dengan luas tanah 15 x 32,5 meter.
- Bahwa Jual Beli tersebut Tergugat II membayarnya dengan harga Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
- Bahwa almarhum Haji Roby Rumatela melakukan jual beli dengan Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh Idris Assel sebagai Kepala Dati dari Marga Assel dihadapan Notaris Rostiaty Nahumarury, SH.
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah adat yaitu tanah Dati Samalsela milik dari keluarga Assel.
- Bahwa tanah Dati Samalsela berdasarkan Salinan Register Tanah Dati Keluarga Assel tanggal 11 Maart (Maret) 1918 sesuai dengan aslinya yang terdapat dalam Register Dati Negeri Hitumessing tahun 1847
- Bahwa selain bukti kepemilikan tanah Dati milik keluarga Assel di atas terdapat juga bukti-bukti lain yaitu beberapa Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dimenangkan oleh Idris Assel/Turut Tergugat sebagai pemilik Tanah Dati Samalsela sebagaimana telah dijelaskan pada jawaban Tergugat II point 3 di atas.

Hal 20 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa posita gugatan Penggugat point 17 tidak dapat dibenarkan dan oleh sebab itu harus ditolak karena :

- Bahwa Tergugat I mempunyai etikat baik untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan Penggugat dan Tergugat I ingin membelinya dari Penggugat akan tetapi Penggugat tidak menepati janji untuk membalik nama SHM atas nama orang lain kepada Penggugat.
- Bahwa Penggugat selalu mempermainkan hrga yaitu selalu menaikkan harga yang sudah disepakati dan ditetapkan oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I pada akhirnya menyatakan untuk tidak lagi membicarakan jual beli tanah tersebut dan Tergugat I karena telah merasa dipermainkan oleh Penggugat sehingga Tergugat I tetap berada pada kepemilikannya yang berasal dari jual beli melalui pelepasan hak dari Tergugat II sebagaimana telah dijelaskan di atas.

12. Bahwa posita gugatan Penggugat point 18 adalah merupakan hak dan kewenangan dari Turut Tergugat I sehingga Tergugat I tidak mempunyai urusan dan turut campur dalam penyelesaian antara Turut Tergugat I dengan Penggugat. Bahwa Tergugat I hanya dapat mempertahankan hak milik Tergugat I sesuai dengan Surat pelepasan Hak Atas Tanah yang diperoleh dari Tergugat II pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana telah dijelaskan di atas.

13. Bahwa posita gugatan Penggugat point 19 tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena pada prinsipnya Tergugat I tidak ingin lagi untuk menyelesaikan masalah tersebut dihadapan baik itu pemerintah desa maupun dengan mematuhi somasi yang dilakukan oleh Penggugat oleh karena Tergugat I telah merasa dipermainkan oleh Penggugat pada saat Penggugat dan Tergugat I melakukan kesepakatan yang telah dilakukan sebagaimana telah dijelaskan di atas;

14. Bahwa posita gugatan Penggugat point 20 s/d point 22 tidak dapat dibenarkan dan oleh sebab itu harus ditolak karena :

- Bahwa terhadap objek sengketa, Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah objek sengketa dengan lebar 7 meter dan panjang 31 meter yang dikatakan oleh Penggugat adalah milik dari Tergugat I berdasarkan Peralihan hak dalam bentuk pelepasan hak yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 23 April 2014 sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.
- Bahwa oleh karena peralihan hak dalam bentuk pelepasan hak adalah sah menurut menurut hukum, maka Penggugat tidak dapat menyatakan bahwa pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan melawan hukum.

Hal 21 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adalah sangat tidak berdasar untuk Penggugat menyatakan bahwa Penggugat membongkar bangunan kos-kosan rata dengan tanah dan serahkan kepada Penggugat oleh karena tanah yang dilaikm Penggugat adalah merupakan hak milik dari Tergugat 1 berdasarkan bukti kepemilikan antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang telah dijelaskan di atas.
- 15. Bahwa posita gugatan Penggugat point 23 tidak dapat dibenarkan dan oleh sebab itu harus ditolak karena Tergugat I merasa tidak pernah merugikan Penggugat karena tanah yang di claim oleh Penggugat adalah merupakan hak milik dari Tergugat I.  
Bahwa ganti rugi yang diminta oleh Penggugat adalah sangat tidak beralasan hukum oleh karena tidak didasarkan dengan perincian yang jelas sesuai dengan hukum.
  - Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 492K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan bahwa Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.
  - Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 550K/Sip/1979, tanggal 5 Mei 1980 yang menyatakan bahwa Petitum ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut
  - Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 19K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983 yang menyatakan bahwa Karena ganti kerugian tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex jactie, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.
  - Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 3138K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1997 yang menyatakan bahwa Ganti kerugian yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan bilaman dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti kerugian yang diminta.
- 16. Bahwa posita gugatan Penggugat point 24 adalah merupakan beban pembuktian Penggugat pada agenda pembuktian nanti;
- 17. Bahwa posita gugatan Penggugat point 25 dan tidak dapat dibenarkan oleh sebab itu harus ditolak karena sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut adalah suatu tuntutan yang tidak beralasan hukum yaitu tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 261 RBg;
- 18. Bahwa posita gugatan Penggugat point 26 tidak dapat dibenarkan dan oleh sebab itu harus ditolak karena dalil posita gugatan Penggugat point 26, Tergugat II

Hal 22 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan;

19. Bahwa apabila dalil-dalil gugatan Penggugat yang belum dijawab, bukanlah berarti Tergugat II mengakuinya akan tetapi dengan tegas menolaknya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalani eksepsi niaupun jawaban dalam pokok perkara diatas, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada Pengadilan Tingkat Pertama dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

- Menolak Tuntutan Tindakan Pendahuluan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

A. Primair :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini,

B. Subsidaire :

Bahwa Tergugat II menyerahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya,.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat I menerima seluruh gugatan Penggugat dalam jawaban ini;
2. Bahwa sudah ada surat pernyataan bahwa sebagian bangunan Turut Tergugat I adalah bagian dari milik Penggugat;
3. Bahwa selama ini yang Turut Tergugat I ketahui SHM No. 168/Desa Waiheru tertanggal 8 Oktober 1996 adalah milik dari Penggugat dan tidak ada kepemilikan dari yang lainnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 23 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menerima seluruh gugatan Penggugat (La Sanudin) dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kembali menegaskan beberapa dalil- dalil saja yang menyangkut dengan kepentingan hukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawaban ini.
2. Bahwa memang benar dalil gugatan penggugat poin 1, poin 2, poin 3 dan poin 4 dikatakan demikian dikarenakan memang objek sengketa dahulunya adalah milik yang sah dari Turut Tergugat II (Agustine Dareda) berdasarkan sertifikat hak milik No. 168/ Desa Waiheru yang kemudian telah dijual kepada Penggugat pada Tahun 2003 dengan perbuatan jual beli bawah tangan.
3. Bahwa memang benar dalil gugatan Penggugat poin 5, poin 6, poin 7 dan poin 8 bahwa setelah melakukan jual beli bawah tangan dengan Penggugat terhadap objek sengketa kemudian Turut Tergugat II (Agustine Dareda) pindah dan berdomesili di Kota Sorong dan setelah tahun 20017 barulah Penggugat bertemu lagi dengan Turut Tergugat II kemudian melakukan jual beli atas objek sengketa sesuai dengan procedural hukum yang berlaku, dimana Turut Tergugat II kemudian memberikan Kuasa kepada Turut Tergugat III (Andre Dareda) untuk menjual objek sengketa dengan Kuasa Menjual No 2 yang dibuat dihadapan Pejabat Umum Notaris/ PPAT Fitriana, SH, M.Kn. Kemudian bertindak atas nama Turut Tergugat III maka Turut Tergugat II (Andre Dareda) menjual objek sengketa secara terang dan tunai kepada penggugat di hadapan Pejabat Umum Notaris PPAT M Husain Tuasikal, SH, M.Kn dan telah terbit Akte Jual Beli No. 134/ 2018 tertanggal 13 Juli 2018.
4. Bahwa memang benar dalil gugatan Penggugat poin 9, poin 10 dan poin 11 dimana setelah Penggugat melakukan proses jual beli terhadap objek sengketa melalui Turut Tergugat III selesai dan telah sesuai dengan procedural hukum yang berlaku maka penggugat telah melakukan proses balik nama dalam sertifikat hak milik No.168/ Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 di Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat V) dari yang semula atas nama Turut Tergugat II dicoret dan diganti dengan nama Penggugat. Dan pada saat objek sengketa dijual kepada Penggugat pada tahun 2003 objek sengketa masih dalam keadaan kosong tanpa ada bangunan.
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat poin yang lainnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak menjawabnya namun hanya memberi ketegasan saja bahwa memang benar objek sengketa sebelumnya adalah milik Turut Tergugat II yang sah berdasarkan sertifikat hak milik No 168/ Desa Waiheru yang kemudian telah dijual kepada Penggugat melalui Turut Tergugat III berdasarkan Akte Jual Beli No. 134/2018 dan telah dilakukan proses balik dari Turut Tergugat II kepada Penggugat, namun Tergugat I dan turut Tergugat I masing- masing secara melawan hukum telah

Hal 24 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan bangunan miliknya masuk di areal bidang tanah objek sengketa yang adalah milik yang sah dari Penggugat;

6. Bahwa apabila ada poin-poin gugatan penggugat yang belum ditanggapi itu bukan karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolaknya, akan tetapi menerimanya;

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas, maka Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa.
- Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak berhak atas objek sengketa.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V datang menghadap persidangan tetapi selanjutnya tidak pernah datang lagi dan tidak mengajukan jawabannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya mengemukakan eksepsi gugatan Penggugat tidak lengkap / Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) oleh karena Penggugat tidak melibatkan Ahli Waris dari Haji ROBY RUMATELA yaitu Ny. NORMAWATY sebagai pihak dalam perkara aquo. Bahwa oleh karena tidak dilibatkannya Ahli waris dari Haji ROBY RUMATELA yaitu Ny. NORMAWATY sebagai pihak dalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formal dari suatu gugatan sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu harus mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa prinsip umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh Tergugat dari pihak ketiga. Ketentuan ini pada dasarnya bersifat

*Hal 25 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

imperatif atau bersifat memaksa. Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang. Salah satu contoh Putusan Mahkamah Agung yang berpegang secara tegas terhadap prinsip umum tersebut menyatakan “ secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat “;

Menimbang, bahwa terhadap prinsip umum yang dikemukakan diatas, telah terjadi pelenturan dalam praktek peradilan. Keharusan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat dilenturkan dengan cara menjadikannya sebagai saksi. Dengan demikian, meskipun pihak ketiga dari siapa objek tanah sengketa diperoleh tidak ditarik sebagai Tergugat, hal itu dapat ditolerir dengan syarat asal pihak ketiga itu diperiksa sebagai saksi. Tidak menjadi soal pihak mana yang mengajukannya sebagai saksi. Apakah Penggugat atau Tergugat. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1883 K/Pdt/1984 menyatakan “ pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh, tidak perlu ikut digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi, hal itu telah melepaskan kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menarik dan mengikutsertakan sebagai Tergugat. Pendirian yang sama dinyatakan pula dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/11984 yang menyatakan “ tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelijk atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa. Lagi pula pihak ketiga itu telah diperiksa sebagai saksi, sehingga keharusan itu tidak lagi bersifat mutlak; (vide : `M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika, cetakan pertama April 2005, halaman 116-117),

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Ahli waris dari Haji ROBY RUMATELA yaitu Ny. NORMAWATY telah dihadirkan dipersidangan sebagai saksi oleh Tergugat II, sehingga telah melepaskan kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menarik dan mengikutsertakan Ny. NORMAWATY sebagai Tergugat, sehingga gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelijk atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa, yang dalam perkara aquo adalah Para Pihak sebagaimana gugatan Penggugat

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang mengatakan gugatan Penggugat Tidak Lengkap / Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) adalah tidak beralasan menurut hukum, oleh karena itu haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA :

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

Hal 26 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah merupakan pemilik yang sah terhadap bidang tanah yang luasnya 346 M<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh enam meter persegi), yang telah bersertifikat hak milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 dan yang terletak di Desa Waiheru, Jln. Laksdya Leo Wattimena, BTN.Puskopad, RT 003 / RW 002, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, dengan batas-batas alam sebagai berikut :Sebelah timur berbatas dengan rumah Bapak Soedirman (Noken), Sebelah barat berbatas dengan rumah kos Bapak Abdul Rasyid M, Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Keluarga Tutuarima dan Sebelah selatan berbatas dengan jalan dan tembok kompi bantuan TNI. Bahwa objek sengketa milik Penggugat ini awalnya adalah milik yang sah dari Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V, yang kemudian telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2003, dengan perbuatan jual beli bawah tangan dan pada saat jual beli itu terjadi Sertifikat Hak Milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996, telah diserahkan dari Turut Tergugat II kepada Penggugat. Bahwa setelah terjadi perbuatan hukum jual beli dibawah tangan antara Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA) dengan Penggugat, Turut Tergugat II kemudian pindah dan berdomisili di Kota Sorong, sehingga antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak bisa berkomunikasi. Bahwa kemudian dengan susah payah Penggugat mencari Turut Tergugat II, maka pada tahun 2017 Penggugat baru bertemu Turut Tergugat II dan Penggugat meminta supaya jual beli yang dilakukan terhadap objek sengketa harus dilakukan sesuai prosedural hukum yang berlaku. Bahwa terhadap permintaan Penggugat kepada Turut Tergugat II untuk melakukan jual beli atas objek sengketa sesuai prosedural hukum yang berlaku, maka Turut Tergugat II telah memberikan kuasa untuk menjual objek sengketa kepada anaknya yaitu Turut Tergugat III (ANDRE DAREDA), dengan Kuasa Menjual Nomor 2 yang dibuat dihadapan pejabat umum Notaris PPAT FITRIANA, SH.M.Kn. Bahwa kemudian Turut Tergugat III yang bertindak atas nama Turut Tergugat II telah menjual objek sengketa kepada Penggugat secara terang dan tunai dihadapan pejabat umum Notaris / PPAT M.HUSAIN TUASIKAL, SH, M.Kn (Turut Tergugat IV) sehingga telah terbit Akta Jual Beli No.143 / 2018, tertanggal 13 Juli 2018. Bahwa setelah proses hukum jual beli terhadap objek sengketa secara terang dan tunai yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat II melalui Turut Tergugat III telah selesai dan sudah sesuai prosudural hukum yang berlaku, maka Penggugat juga telah memproses balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 di Kantor Pertanahan Kota Ambon (Turut Tergugat V) yang dari semula tertulis atas nama Turut Tergugat II telah dicoret oleh Turut Tergugat V dan telah diganti dengan nama Penggugat, sehingga objek sengketa adalah sah menurut hukum milik Penggugat;

Hal 27 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seiring waktu berjalan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa, Tergugat I (ABDUL RASYID M) dan Turut Tergugat I (SOEDIRMAN/NOKEN), masing-masing telah mendirikan bangunan-bangunan miliknya yang masing-masing bangunan tersebut, baik milik Tergugat I maupun milik Turut Tergugat I sebagian dari bangunannya masuk diareal bidang tanah objek sengketa. Bahwa sebagian bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan yang masuk pada areal objek sengketa yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) sedangkan sebagian bangunan milik Turut Tergugat I yang masuk dalam areal bidang tanah objek sengketa yaitu lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi). Bahwa oleh karena sebagian bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dan sebagian bangunan milik Turut Tergugat I yaitu lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) masuk dalam areal bidang tanah objek sengketa, maka bagian bangunan milik Tergugat I dan bangunan milik Turut Tergugat I haruslah dinyatakan menurut hukum berada didalam areal tanah objek sengketa. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak berkeinginan menyelesaikan persoalan adanya bangunan kos-kosan miliknya yang telah masuk pada sebahagian objek sengketa ini secara kekeluargaan maka Penggugat telah menempuh upaya-upaya hukum berupa, Penggugat telah melaporkan hal ini kepada Pemerintah Desa Waiheru untuk memediasi, namun Tergugat I tidak menghiraukan, Penggugat juga telah melakukan somasi namun tidak ada penyelesaian, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ambon. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I untuk tetap menguasai sebagian objek sengketa yaitu lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi), adalah perbuatan melawan hukum dan tanpa hak, maka perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang telah masuk dalam areal objek sengketa yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi), haruslah dinyatakan tidak sah dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, telah dibantah / disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah milik Turut Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru haruslah dipertanyakan keabsahan sumber asal tanah tersebut dan dipertanyakan juga bahwa Turut Tergugat II mendapat hak dari siapa untuk kemudian dapat dibuat SHM Nomor 168/Desa Waiheru kepada Turut Tergugat II. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa tersebut adalah tanah Dati milik dari keluarga Assel, maka sangat tidak berdasar dan atau sangat tidak beralasan untuk Turut Tergugat II menyatakan tanah

Hal 28 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa tersebut adalah merupakan milik dari Turut Tergugat II. Bahwa tanah objek sengketa awalnya adalah milik dari keluarga Assel kemudian dijual kepada Tergugat II melalui kuasanya Almarhum Haji ROBY RUMATELA dan kemudian Tergugat II menjualnya lagi kepada Tergugat I dan sampai sekarang masih tetap dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan saksi-saksi yaitu 1. **ROY STEVEN LESIWAL** dan 2. **LA REMA**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1** tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 168, tanggal 7 Oktober 1996, **P-2** tentang Akta Jual Beli Nomor 143/2018, tanggal 13 Juli 2018, **P-3** tentang Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 04 Mei 2018, **P-4** tentang Kwitansi Pembayaran sebidang tanah seluas 346 M2 yang terletak di Desa Waiheru Jl. Laksdya Leo Wattimena BTN Puskopad Kec.Baguala Ambon, **P-5** tentang Surat Pernyataan tanggal 13 Pebruari 2019, **P-6** tentang Kwitansi Pembayaran sebidang tanah ukuran 4 x 16 M2 yang terletak di Waeheru Belakang BTN Puskopat, **P-7** tentang Surat Somasi I kepada Hj. ABDUL RASYID dan **P-8** tentang Surat Somasi II kepada Hj. ABDUL RASYID serta saksi **ROY STEVEN LESIWAL** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengerti hadir dan diperiksa dipersidangan berkaitan dengan masalah tanah yang dipersolkan antara Penggugat dan Para Tergugat. Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Penggugat. Bahwa luas tanah objek sengketa sekitar 300 M2 terletak di Desa Waiheru dengan batas-batas Utara : berbatas dengan keluarga Tutuarima, Selatan : berbatas dengan Jl. Setapak dengan tembok TNI, sebelah Barat : berbatas dengan Kos-kosan dan sebelah Timur berbatas dengan rumah sdr. Noken alias Soedirman (Turut Tergugat I). Bahwa tanah objek sengketa telah memiliki Sertifikat dan saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut tertulis atas nama LA SANUDIN (Penggugat). Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat itu ada dilakukan pengukuran ulang untuk balik nama sertifikat. Bahwa pemilik awal sertifikat tersebut adalah Ny. AGUSTINA DAREDA. Bahwa pada saat ini diatas tanah objek sengketa sudah ada bangunan kos-kosan milik Tergugat I dan rumah pribadi milik Turut Tergugat I. Bahwa hampir setiap saat saksi lewat tanah objek sengketa karena kalau mau ke rumah saksi harus lewat melalui tanah objek sengketa. Bahwa yang menjadi masalah karena kos-kosan Tergugat I dan rumah Turut Tergugat I .masuk ditanah objek sengketa. Bahwa pada saat pengukuran saksi ada di Waiheru dan ada tiga orang Polisi dan dua orang dari pertanahan yang melakukan pengukuran. Bahwa pengukuran dilakukan karena ada bangunan milik Tergugat I dan Turut Tergugat I selebar 7 meter dan panjang kurang lebih

Hal 29 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

31 meter masuk dalam objek sengketa. Bahwa pada saat pengukuran tersebut ada Penggugat dan sdr. NOKEN / SOEDIRMAN (Turut Tergugat I), dimana rumah Turut Tergugat I masuk tanah objek sengketa kurang lebih 4 meter dan panjang 17 meter. Bahwa pada saat pengukuran dilakukan tidak ada teguran dari Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat. Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2006 sudah ada kos-kosan milik Tergugat I. Bahwa pada tahun 2006 saksi tinggal sekitar 100 meter dari tanah objek sengketa / rumah Turut Tergugat I dan Tergugat I. Bahwa ketika dilakukan pengukuran tanah objek sengketa ada diberi patok-patok besi. Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah objek sengketa merupakan tanah adat atau tidak. Bahwa sertifikat tanah objek sengketa atas nama AGUSTINA DAREDA terbit tahun 2003. Bahwa Tergugat I adalah pemilik kos-kosan tersebut. Bahwa sepengetahuan saksi kalau Tergugat I pernah di somasi oleh Penggugat berkaitan dengan tanah objek sengketa dan saksi **LA REMA** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui masalah tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Terguga adalah tanah milik Penggugat. Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut awalnya milik keluarga DAREDA kemudian dibeli Penggugat lewat anaknya DAREDA yang bernama ANDRE. Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, tetapi setahu saksi tanah yang dibeli tersebut luasnya 300 M2. Bahwa sepengetahuan saksi kalau Penggugat membeli tanah tersebut sejak tahun 2003 dan transaksi saat itu terjadi di Pelabuhan Belakang Kota dengan anaknya Ibu DAREDA yang bernama ANDRE. Bahwa Penggugat beli tanah itu sudah ada sertifikat karena pada saat transaksi sdr. ANDRE langsung menyerahkan sertifikat;. Bahwa saksi sempat melihat nama yang tertulis di sertifikat atas nama AGUSTINA DAREDA. Bahwa pada tahun 2003 saat terjadi jual beli tanah tersebut, tanah masih dalam keadaan kosong dan belum ada bangunan, tetapi pada tahun 2006-2007 saksi melihat sudah ada bangunan kos-kosan dibagian barat dan ada bangunan rumah disebelah timur tanah tersebut. Bahwa setelah melihat ada bangunan diatas tanah tersebut, kemudian saksi menegur orang yang membangun dengan mengatakan eh itu teman saya punya tanah, kenapa bangun rumah, namun Terdakwa I mengatakan kepada saksi bahwa Tergugat I sudah beli. Bahwa pada saat itu saksi melihat sudah ada 2 (dua) bangunan diatas tanah yang dibeli Penggugat. Bahwa sertifikat tanah objek sengketa diterbitkan tahun 1996, namun saksi tidak mengingat lagi nomor sertifikat tersebut. Bahwa sertifikat diserahkan pada tahun 2003 oleh sdr. ANDRE kepada Penggugat dan tahun yang sama saksi dan Penggugat datang ke tanah objek sengketa kemudian sdr. ANDRE menunjukkan batas-batas tanah dan pada saat itu tanah masih kosong belum ada bangunan rumah. Bahwa kos-kosan Tergugat I dan juga rumah Turut Tergugat I ada masuk beberapa meter ditanah Penggugat. Bahwa saksi mengetahui Tergugat I dan Turut Tergugat I masuk tanah Penggugat, karena ada patok pipa milik Penggugat. Bahwa saksi tidak mengetahui darimana Ibu AGUSTINA DAREDA

*Hal 30 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan tanah tersebut. Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut termasuk tanah Dati keluarga Azzel;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-5 dan saksi-saksi yaitu 1 **ABDULLAH KIAT** dan 2. **SULAIMAN LATUPONO**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat **T.I-1** tentang Surat Pernyataan Pelepasan Hak, tanggal 23 April 2014, **T.I-2** tentang Kwitansi Jual Beli sebidang tanah seluas 15 m x 32,5 m, tanggal 17 Pebruari 2014, **T.I-3** tentang Surat Keterangan, tanggal 24 Agustus 2018, **T.I-4** tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Agustus 2018 dan **T.I-5** tentang Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 serta saksi **ABDULLAH KIAT** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui ada masalah tanah antara Penggugat dan Para Tergugat. Bahwa tanah yang menjadi masalah adalah tanah yang diatasnya ada bangunan kos-kosan milik Tergugat I. Bahwa tanah objek sengketa tersebut terletak di Desa Waiheru. Bahwa tanah objek sengketa awalnya milik Tergugat II (BAHARUDIN M SUBANDI) kemudian saksi di suruh cari orang untuk jual, kemudian saksi bertemu dengan Tergugat I (ABDUL RASYID) lalu saksi disuruh esoknya buat Surat Perjanjian harga sama tanah kosong. Bahwa ketika saksi disuruh mencari orang untuk membeli tanah tersebut, sudah ada bangunan kos-kosan. Bahwa jual beli dilakukan terhadap tanah dan bangunan kos-kosan. Bahwa ketika itu saksi juga diminta tolong oleh Tergugat II untuk menimbun rawa di tanah objek sengketa. Bahwa ketika saksi menimbun tanah objek sengketa, tidak ada teguran dari siapapun termasuk Penggugat. Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dibeli Tergugat II sejak tahun 2014. Bahwa diatas tanah yang dibeli Tergugat II tersebut terdapat bangunan kos-kosan. Bahwa awalnya Tergugat II mau meminjam uang dari saksi sejumlah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), tetapi saksi tidak mempunyai uang sejumlah itu sehingga Tergugat II bilang ke saksi untuk cari orang untuk beli kos-kosannya dan tanah kosongnya dan saksi **SULAIMAN LATUPONO** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sejak tahun 2010 saat Tergugat I masih tinggal di Jl Anthoni Rebok. Bahwa saksi mengetahui masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat I di Desa Waiheru. Bahwa tanah tersebut dibeli Tergugat I dari Tergugat II (BAHARUDIN M SUBANDI). Bahwa saksi sempat ditunjukan Surat Pelepasan Hak oleh Tergugat I. terhadap tanah objek sengketa. Bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan rumah dan kos-kosan milik Tergugat I. Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah Tergugat I dan Tergugat II, tetapi saksi hanya melihat Surat Pelepasan Hak saja. Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa. Bahwa Tergugat I beli tanah dan kos-kosan dari Tergugat II. Bahwa saksi mengetahui ada yang komplein tanah objek sengketa sejak tahun 2018. Bahwa saksi pernah menghubungi Tergugat I untuk tidak membeli

Hal 31 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut karena tanah tersebut ada masalah dengan orang bernama Ucok (Penggugat). Bahwa sepengetahuan saksi sudah ada somasi dari Pak Ucok (Penggugat) kepada Tergugat I berkaitan dengan tanah objek sengketa. Bahwa sepengetahuan saksi kalau Tergugat I mendapatkan tanah tersebut dari keluarga Assel berdasarkan Pelepasan Hak. Bahwa keluarga Assel adalah pemilik tanah tersebut berdasarkan Putusan Pengadilan tahun 1987. Bahwa Desa Waiheru masuk petuanan Hitumessing. Bahwa harus ada pelepasan hak dulu baru dibuatkan sertifikat. Bahwa sepengetahuan saksi kalau Tergugat I sudah memiliki Pelepasan Hak atas tanah objek sengketa, sedangkan untuk Penggugat saksi tidak mengetahuinya. Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik Tergugat I dan Turut Tergugat I masuk dalam sertifikat Penggugat. Bahwa sertifikat Penggugat masih berlaku dan belum pernah dibatalkan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-14 dan saksi-saksi yaitu 1 **NORMAWATI**, 2. **IDRIS ASSEL** dan 3. **ABDULLAH PELU**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat **T.II-1** tentang Surat Register Tanah Dati Keluarga Assel tanggal 6 Maret 1918 berdasarkan Bilangan Dari Dussong Dati dan Dussong Pusaka didalam Negeri Hitumessing tanggal 16 April 1847, **T.II-2** tentang Peta Dati Samalsela, **T.II-3** tentang Silsilah Keluarga Assel, tanggal 29 Oktober 2006, **T.II-4** tentang Kutipan Dari Dalam Daftar Keputusan Saniri Negeri Hitumessing, tanggal 2 Pebruari 1977, **T.II-5** tentang Surat Penunjukan Kepada Dati Keluarga / Marga Assel, tanggal 27 September 1988, **T.II-6** tentang Surat Rapat Musyawarah Ahli Waris Marga Assel, tanggal 12 September 2018,, **T.II-7** tentang Putusa Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3067 K/Pdt/1985, tanggal 31 Januari 1987, **T.II-8** tentang Berita Acara Eksekusi Nomor 280/1979/Pdt.G/PN.AB jo. No.85/1984/Perd/PT.Mal Jo. No.3067 K/Pdt/1985 tanggal 6 Juli 1988, **T.II-9** tentang Surat Ketetapan Nomor 280/1979/Pdt.G/PN AB. Jo No. 85/1984/Perd/PT.Mal Jo. No.3067 K/Pdt/1985 tanggal 2 Mei 1988, **T.II-10** tentang Surat Penjelasan Hukum, tanggal 11 April 1994, **T.II-11** tentang Surat Keterangan / Penjelasan, tanggal 22 Juni 1990 dan **T.II-12** tentang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 36 PK/Pdt/2003, tanggal 21 Nopember 2007, **T.II-13** tentang Surat Akta Kuasa, tanggal 01 Juli 2002 Nomor 02, **T.II-14** Surat Pernyataan Pelepasan Hak, tanggal 27 Maret 2007 serta saksi **NORMAWATI** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui ada masalah tanah antara Penggugat dan Para Tergugat. Bahwa objek sengketa terletak di RT. 03 di belakang Kompi Bantuan. Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa sebagai berikut Barat berbatas dengan tanah kosong ada bangunan Tergugat II tetapi sekarang milik Tergugat I, Timur berbatas dengan rumah Turut Tergugat I (SOEDIRMAN alias NOKEN), Selatan berbatas dengan Kompi Bantuan dan Utara berbatas dengan pagar Keluarga Hursepuni. Bahwa saksi terakhir kali datang

Hal 32 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke tanah objek sengketa sekitar tahun 2010 dan tidak pernah datang lagi. Bahwa tanah objek sengketa awalnya milik Tergugat II (BAHARUDIN) kemudian dijual kepada Tergugat I (ABDUL RASYID). Bahwa Tergugat II membeli tanah objek sengketa dari almarhum suami saksi (Robby Rumatela) pada tahun 2007. Bahwa suami saksi (Robby Rumatela) mendapat kuasa untuk menjual tanah objek sengketa dari pemilik tanah Dati yaitu keluarga Assel. Bahwa ketika tanah objek sengketa dijual oleh suami saksi, tanah objek sengketa belum bersertifikat. Bahwa saksi baru mengetahui tanah objek sengketa ada memiliki sertifikat ketika dihubungi oleh Tergugat II untuk jadi saksi. Bahwa setelah tanah objek sengketa dibeli Tergugat II, kemudian Tergugat II membangun kos-kosan. Bahwa sepengetahuan saksi kalau tanah objek sengketa masuk Dati keluarga Assel dan sudah ada putusan antara Assel dan Maitimu yang dimenangkan oleh keluarga Assel. Bahwa Tergugat II ketika membeli tanah objek sengketa telah mendapatkan pelepasan dari keluarga Assel. Bahwa saksi tidak mengetahui apakah keluarga DAREDA telah mendapatkan Surat Pelepasan Hak dari keluarga Assel atau tidak dan saksi **IDRIS ASSEL** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi masalah dalam perkara aqua. Bahwa luas tanah tersebut 15 x 35 m2 dengan batas-batas Utara berbatas dengan pagar tembok Berti Tutuarima, Selatan berbatas dengan tembok Asrama Kompi Bantuan, Barat berbatas dengan perumahan Pebabri dan Timur berbatas dengan sdr. Noken (Turut Tergugat I). Bahwa pada tahun 2002 saksi selaku Kepala Dati ada memberikan Kuasa Menjual kepada Almarhum Robby Rumatela untuk melakukan penjualan tanah milik keluarga Assel. Bahwa tanah objek sengketa di jual oleh almarhum Robby Rumatela kepada Tergugat II (BAHARUDIN) dimana kemudian Tergugat II (BAHARUDIN) menjual lagi kepada Tergugat I (ABDUL RASYID). Bahwa ketika almarhum Robby Rumatela menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II, tanah objek sengketa masih dalam keadaan kosong, tetapi kemudian Tergugat II membangun kos-kosan. Bahwa setelah dibangun kos-kosan, barulah Tergugat II menjual tanah dan bangunan kos-kosan tersebut kepada Tergugat I. Bahwa pada tahun 2004 Tergugat II menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I. Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa telah memiliki sertifikat atas nama DAREDA, namun saksi tidak mengetahui apakah DAREDA ada memiliki Surat Pelepasan atau tidak. Bahwa keluarga Tutuarima, TNI Angkatan Darat, Asrama Pepabri dapat pelepasan hak dari keluarga Assel selaku pemilik tanah dati. Bahwa tanah objek sengketa termasuk dalam tanah Dati Salmasela milik keluarga Assel serta **ABDULLAH PELU** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi hadir dipersidangan berkaitan dengan masalah tanah di Desa Waiheru. Bahwa tanah objek sengketa terletak di belakang Asrama Tentara dengan batas-batas : Utara berbatas dengan pagar tembok / keluarga Tutuarima, Selatan berbatas dengan tembok Asrama Kompi Bantuan, Barat berbatas dengan jalan dan Timur berbatas dengan sdr. Noken (Turut Tergugat I). Bahwa

Hal 33 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa merupakan tanah adat / tanah dati Dasmasele milik keluarga Assel termasuk petuanan Hitumessing. Bahwa tanah obyek sengketa terdaftar dalam Register dati milik keluarga Assel. Bahwa dati Damasele memiliki batas-batas : Timur berbatas dengan Air Sala, Barat berbatas dengan Desa Waiheru, Selatan berbatas dengan tanah Ewang dan Utara berbatas dengan pantai. Bahwa tanah objek sengketa terdapat ditengah-tengah dati Damasele. Bahwa saksi mengetahui ada pelepasan adat atas tanah objek sengketa dari almarhum Robby Rumatela kepada Tergugat II pada tahun 2007. Bahwa saksi sebagai mantan Raja Hitumessing sehingga saksi mengetahui adanya pelepasan tersebut. Bahwa saksi ada ikut menandatangani surat pelepasan tersebut. Bahwa pelepasan tanah dati biasanya ditandatangani oleh kepala dati, pemilik dan mengetahui Pemerintah Negeri. Bahwa sejak saksi menjadi Raja Hitumessing tidak pernah ada program Prona di Negeri Hitumessing;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah menyatakan mohon dijadikan bukti bersama dengan Penggugat yaitu bukti P-5 dan bukti P-6 dan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat **T.II.III-1** tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 168, tanggal 7 Oktober 1996, **T.II.III-2** tentang Surat Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 4 Mei 2018 dan **T.II.III-3** tentang Surat Akta Jual Beli Nomor 143/2018 tanggal 13 Juli 2018 dan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat tersebut diatas, maka yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar tanah objek sengketa seluas 346 M<sup>2</sup> ( tiga ratus empat puluh enam meter persegi), yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 168 / Desa Waiheru, tertanggal 8 Oktober 1996 dan yang terletak di Desa Waiheru, Jln. Laksdya Leo Wattimena, BTN.Puskopad, RT 003 / RW 002, Kecamatan Baguala, Kota Ambon merupakan milik Penggugat ? ;
2. Apakah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Turut I yang mendirikan bangunan-bangunannya sebagian telah masuk diareal bidang tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ? ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa surat bukti tanda P-1 sampai dengan surat bukti tanda P-8 dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang oleh Majelis Hakim akan menilai kekuatan pembuktiannya dari bukti surat dan keterangan saksi sebagai berikut :

*Hal 34 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti surat bukti tanda P-1 sampai dengan surat bukti tanda P-8 tersebut, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa antara surat bukti yang satu dengan yang lain berkaitan dan bersesuaian satu sama lain, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan alat bukti tersebut secara satu persatu tetapi akan dipertimbangkan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa pemilik awal tanah objek sengketa adalah Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 /Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996 yang kemudian telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2003 dan sejak saat itu Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru diserahkan dan menjadi milik Penggugat. Bahwa kemudian Turut Tergugat III (ANDRE DAREDA) yang bertindak atas nama Turut Tergugat II telah menjual objek sengketa kepada Penggugat secara terang dan tunai dihadapan Pejabat Umum Notaris / PPAT M.Husain Tuasikal, SH, M.Kn (Turut Tergugat IV) sehingga telah terbit Akta Jual Beli Nomor 143 / 2018, tanggal 13 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 168, tanggal 7 Oktober 1996 sama dengan bukti surat tanda T.T.II.III-1, diketahui bahwa Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) telah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ambon untuk memperoleh sebidang tanah Negara, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KAKANWIL BPN) Propinsi Maluku telah menyetujui permohonan Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) dengan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 805/HM/Prona/BPN.MAL/96, tanggal 16 September 1996;

Menimbang, bahwa tanah Negara yang dimohonkan oleh Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) tersebut terletak di Desa Waiheru, Jln. Laksdya Leo Wattimena, BTN Puskopad, RT 003 / RW 002, Kecamatan Baguala, Kota Ambon dengan luas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa atas dasar permohonan Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) tersebut, maka pada tanggal 7 Oktober 1996 telah dibuatkan Gambar Situasi dan kemudian Kepala Kantor Pertanahan Komamadya Ambon menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 / Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996 atas nama AGUSTINE DAREDA / KAMUL seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa setelah tanah objek sengketa tersebut telah dimiliki oleh Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 168 / Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996, kemudian Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada tahun 2003 dengan perbuatan jual beli bawah tangan (bukti surat bertanda P-4) dan pada saat

Hal 35 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli itu terjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 telah diserahkan oleh Turut Tergugat II kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu : 1) *harus bersifat tunai*, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan, 2) *harus bersifat terang*, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum dan 3) *bersifat riil atau nyata*, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa status jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tetap sah berdasarkan kwitansi jual beli (bukti surat bertanda P-4). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang menyatakan bahwa untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti. Jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat tunai, bersifat terang dan bersifat riil atau nyata;

Menimbang, bahwa setelah tanah objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat, maka Penggugat dan Turut Tergugat II melakukan jual beli atas tanah objek sengketa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dimana Turut Tergugat II memberikan kuasa untuk menjual kepada anaknya Turut Tergugat III (ANDRE DAREDA) dengan Kuasa Menjual Nomor 02 yang dibuat dihadapan Pejabat Umum Notaris PPAT FITRIANA, SH.M.Kn (bukti bertanda P-3 sama dengan bukti surat bertanda T.T.II.III-2). Bahwa kemudian Turut Tergugat III yang bertindak atas nama Turut Tergugat II telah menjual objek sengketa kepada Penggugat secara terang dan tunai dihadapan Pejabat Umum Notaris (PPAT) M. HUSAIN TUASIKAL, SH.M.Kn (Turut Tergugat IV) sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor 143/2018 tanggal 13 Juli 2018 (bukti bertanda P-2 sama dengan bukti surat bertanda T.T.II.III-3);

Menimbang, bahwa surat bukti tanda P-5 berupa Surat Pernyataan, tanggal 13 Pebruari 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat I (SOEDIRMAN/NOKEN) mengetahui Kepala Desa Waiheru (USMAN ELY,SP), Penggugat membuktikan bahwa Turut Tergugat I membangun rumah miliknya yang saat ini ditempati keluarganya sebagian masuk di areal Sertifikat Hak Milik Nomor 168 Desa Waiheru Milik Penggugat seluas 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjang 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tanda P-6 diketahui bahwa terhadap permasalahan tersebut telah diselesaikan oleh Turut Tergugat I (SOEDIRMAN/NOKEN) dan Penggugat, dimana Turut Tergugat I telah membayar

Hal 36 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) untuk sebidang tanah ukuran 4 x 16 M<sup>2</sup> yang terletak di Waiheru Belakang BTN Puskopat RT.003/RW.002 pada tanggal 15 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tanda P-7 berupa Surat Somasi I dan bukti surat tanda P-8 berupa Surat Somasi II, diketahui bahwa Penggugat membuktikan bahwa terhadap bidang tanah objek sengketa yang sebagian dikuasai oleh Tergugat I (Hj. ABDUL RASYID M), Penggugat melalui Kuasa Hukumnya CHRISS LATUPEIRISSA, SH.MH dan VANESA SILOOY, SH telah melakukan teguran (Somasi) kepada Tergugat I tanggal 3 Oktober 2018 dan tanggal 8 Oktober 2018 untuk segera melakukan koordinasi dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tanda P-1 sampai dengan P-8, ternyata setelah dicermati surat-surat bukti tersebut, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2003 sampai dengan perkara a quo disidangkan di Pengadilan Negeri Ambon;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa telah dimiliki dan dikuasai oleh Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) kemudian Turut Tergugat II menjualnya kepada Penggugat sesuai dengan syarat dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat tidak dapat mengesampingkan keberadaan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-8 tersebut. Lagi pula hingga saat ini bukti surat bertanda P-1 tersebut belum pernah dibatalkan oleh suatu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa fakta hukum dari bukti surat tersebut didukung pula dengan keterangan saksi Penggugat yaitu 1. saksi ROY STEVEN LESIWAL dan 2. Saksi LA REMA yang pada pokoknya menerangkan bahwa mereka mengetahui dan melihat tanah obyek sengketa telah memiliki Sertifikat atas nama LA SANUDIN (Penggugat). Bahwa saksi ROY STEVEN LESIWAL mengetahui hal tersebut karena pada saat itu ada dilakukan pengukuran ulang untuk balik nama sertifikat dari Ny. AGUSTINA DAREDA/KAMUL (Turut Tergugat II) menjadi atas nama LA SANUDIN (Penggugat). Sedangkan saksi LA REMA menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sejak tahun 2003 dan transaksi saat itu terjadi di Pelabuhan Belakang Kota dengan anaknya Ibu DAREDA / Ny. AGUSTINA DAREDA/KAMUL (Turut Tergugat II) yang bernama ANDRE DAREDA (Turut Tergugat III). Bahwa Penggugat beli tanah itu sudah ada sertifikat karena pada saat transaksi sdr. ANDRE DAREDA (Turut Tergugat III) langsung menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di tempat objek sengketa, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa ternyata benar diatas tanah objek sengketa terdapat sebagian bangunan kos-kosan dan sebagian bangunan rumah yang masuk pada areal tanah objek sengketa yang menurut pengakuan para pihak bahwa

*Hal 37 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan kos-kosan adalah milik Tergugat I, sedangkan sebagian bangunan rumah adalah milik Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana diatas, telah pula dibenarkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawabannya pada pokoknya para pihak tersebut telah membenarkan bahwa sebagian bangunan Turut Tergugat I adalah bagian dari milik Penggugat, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menerangkan bahwa objek sengketa dahulunya adalah milik yang sah dari Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru yang kemudian telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ternyata bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 maupun proses balik nama atas nama Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan : “ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Menimbang, bahwa sampai perkara aquo disidangkan, baik Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat I tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Ambon ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ambon berkaitan dengan permasalahan tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa ternyata Penggugat telah membuktikan riwayat asal usul tanah sengketa menjadi miliknya berdasarkan jual beli dengan Turut Tergugat II pada tahun 2003. Bahwa setelah tanah objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat, maka Penggugat dan Turut Tergugat II melakukan jual beli atas tanah objek sengketa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dimana Turut Tergugat II memberikan kuasa untuk menjual kepada anaknya Turut Tergugat III (ANDRE DAREDA) dengan Kuasa Menjual Nomor 02 yang dibuat dihadapan Pejabat Umum Notaris PPAT FITRIANA, SH.M.Kn, kemudian Turut Tergugat III yang bertindak atas

Hal 38 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Turut Tergugat II telah menjual objek sengketa kepada Penggugat secara terang dan tunai dihadapan Pejabat Umum Notaris (PPAT) M. HUSAIN TUASIKAL, SH.M.Kn (Turut Tergugat IV) sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor 143/2018 tanggal 13 Juli 2018 dan hingga saat ini tidak pernah ada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut menuntut atau mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Ambon atau pun mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ambon, sehingga Majelis Hakim berkeyakinan bahwa bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi); atas nama LA SANUDIN (Penggugat) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah membuktikan riwayat asal usul tanah sengketa menjadi miliknya, akan tetapi Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II sejauh mana dapat melumpuhkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T.I-1 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 23 April 2014 dan bukti surat bertanda T.II-14 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 27 Maret 2007, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti surat T.I-1 dan T.II-14 tersebut bertentangan dengan surat bukti tanda P-1, dimana pada objek yang sama yaitu objek sengketa, atas permohonan Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) kemudian Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KAKANWIL BPN) Propinsi Maluku telah menyetujui permohonan Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) dengan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 805/HM/Prona/BPN.MAL/96, tanggal 16 September 1996 dan kemudian telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi); atas nama AGUSTINE DAREDA/KAMUL (Turut Tergugat II), artinya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (KAKANWIL BPN) Propinsi Maluku telah lebih dulu memberikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Pemohon AGUSTINE DAREDA/KAMUL;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, jika Tergugat II, Keluarga Assel ataupun Haji ROBBY RUMATELA berkeinginan melepaskan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat I, seharusnya Keluarga Assel ataupun Haji ROBBY RUMATELA terlebih dahulu melakukan suatu tindakan hukum lain, yaitu dengan melakukan gugatan ke Pengadilan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 baru kemudian dapat menerbitkan / mengeluarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yaitu berupa surat bukti tanda T.I-1 dan T.II-14 tersebut terhadap tanah obyek sengketa;

Hal 39 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap surat bukti tanda T.I-1 dan T.II-14 tersebut di atas menurut Majelis Hakim tindakan keluarga Assel dan Haji ROBBY RUMATELA yang menerbitkan / mengeluarkan surat bukti T.I-1 dan T.II-14 tersebut bertentangan dengan hukum oleh karena itu terhadap surat-surat bukti tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T.I-2 berupa Kwitansi Jual Beli sebidang tanah seluas  $15 \times 32,5 \text{ M}^2$ , tanggal 17 Pebruari 2014, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena Penggugat telah memperoleh hak atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 seluas  $346 \text{ M}^2$  (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) jauh sebelum adanya bukti surat bertanda T.I-2 tersebut, maka jual beli terhadap sebagian tanah obyek sengketa yaitu lebarnya kira-kira  $7 \text{ M}^2$  (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira  $31 \text{ M}^2$  (tiga puluh satu meter persegi) dari total seluas  $15 \times 32,5 \text{ M}^2$  yang dilakukan oleh Haji ROBBY RUMATELA kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat II kepada Tergugat I tidaklah mempunyai kekuatan hukum, karena tanah tersebut telah lebih dahulu menjadi milik Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) yang kemudian telah dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian tanah obyek sengketa yaitu kira-kira  $7 \text{ M}^2$  (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira  $31 \text{ M}^2$  (tiga puluh satu meter persegi) termasuk dalam Kwitansi Jual Beli sebidang tanah seluas  $15 \times 32,5 \text{ M}^2$ , tanggal 17 Pebruari 2014 (bukti surat bertanda T.I-2), maka terhadap bukti surat bertanda T.I-2 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, karena sebagian dari tanah seluas  $15 \times 32,5 \text{ M}^2$  adalah milik Penggugat dan bukan seluruhnya milik Tergugat I, sehingga bukti T.I-2 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T.I-3 berupa Surat Keterangan tanggal 24 Agustus 2018 dan bukti surat bertanda T.I-4 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Agustus 2018, Majelis Hakim menilai bahwa surat-surat bukti tersebut di atas baru memiliki nilai pembuktian yang sempurna apabila surat bukti tanda P-1 dibatalkan oleh suatu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan sampai dengan perkara aquo disidangkan ternyata tidak pernah diajukan suatu putusan pengadilan yang membatalkan surat bukti tanda P-1 milik Penggugat tersebut, oleh karena itu surat bukti tanda T.I-3 dan T.I-4 tersebut harus dikesampingkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat bertanda T.I-5 berupa Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa surat yang berkaitan dengan kewajiban membayar pajak atau pajak bumi dan bangunan bukanlah merupakan bukti bahwa tanah tersebut adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi dan bangunan tersebut, akan tetapi surat pajak itu

*Hal 40 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan, sehingga surat bukti tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah, oleh karenanya bukti surat bertanda T.1-5 tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II.11, T.II-12 dan T.II-13 berupa surat yang berkaitan dengan tanah Dati Samalsela, silsilah keturunan keluarga / Marga Assel dan pemberian kuasa secara umum dan bukan berkaitan dengan khususnya tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti-bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa dan tidak dapat mengesampingkan bukti-bukti Penggugat, sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi SULAIMAN LATUPONO (saksi Tergugat I) yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah menghubungi Tergugat I untuk tidak membeli tanah tersebut karena tanah tersebut ada masalah dengan orang bernama Ucok (Penggugat). Bahwa kemudian saksi LA REMA (saksi Penggugat) pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2006-2007 saksi melihat sudah ada bangunan kos-kosan dibagian barat dan ada bangunan rumah disebelah timur tanah tersebut. Bahwa setelah melihat ada bangunan diatas tanah tersebut, kemudian saksi menegur orang yang membangun dengan mengatakan eh itu teman saya punya tanah, kenapa bangun rumah, namun Tergugat I mengatakan kepada saksi bahwa Tergugat I sudah membeli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sejak Tergugat I mendengar tanah objek sengketa ada masalah dengan orang lain, baik yang disampaikan oleh saksi SULAIMAN LATUPONO dan saksi LA REMA, namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Ambon, Tergugat I tidak pernah mengajukan keberatan kepada LA SANUDIN (Penggugat) berkaitan dengan pelepasan tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat I (surat bukti bertanda T.I-1/T.II-14) tersebut, baik kepada pihak Kepolisian (penyerobotan) atau mengajukan gugatan ke Pengadilan ataupun mengajukan pembatalan sertifikat atas tanah objek sengketa (Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996) kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Ambon, kenyataannya hanya Penggugat yang mempersoalkan (memperjuangkan) hak-haknya dengan mempermasalahkan tanah objek sengketa dan kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai keterangan saksi ABDULLAH KIAT, saksi SULAIMAN LATUPONO, saksi NORMAWATI, saksi IDRIS ASSEL dan saksi ABDULLAH PELU yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa awalnya milik keluarga ASSEL yang kemudian dijual oleh Haji ROBBY TUMATELA kepada Tergugat II yang kemudian Tergugat II jual kepada Tergugat I, menurut Majelis Hakim keterangan para saksi tersebut bertentangan dengan fakta yang sebenarnya bahwa tanah obyek

*Hal 41 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa telah di kuasai dan dimiliki oleh Turut Tergugat II jauh sebelum ada jual beli antara Haji ROBBY RUMATELA dan Tergugat II, maka terhadap keterangan para saksi Tergugat I dan Tergugat II yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang telah dikemukakan tersebut di atas Majelis Hakim memperoleh keyakinan bahwa para saksi Tergugat I dan Tergugat II hanya mengetahui dan mendengar Tergugat II telah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I tanpa melihat dan mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah dimiliki oleh Turut Tergugat II jauh sebelumnya yang kemudian berdasarkan perbuatan hukum jual beli telah beralih menjadi milik Penggugat. Lagi pula Turut Tergugat I telah mengakui kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa sebagaimana jawabannya dan telah menyelesaikan permasalahan tanah obyek sengketa dengan Penggugat (bukti surat bertanda P-6);

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I telah memiliki bukti surat bertanda T.I-1 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah, tanggal 23 April 2014, bukti surat bertanda T.I-3 berupa Surat Keterangan tanggal 24 Agustus 2018 dan bukti surat bertanda T.I-4 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 23 Agustus 2018 atas tanah obyek sengketa, namun hingga saat ini (sampai persidangan perkara ini berlangsung) Tergugat I belum mendapatkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa, sehingga menambah keyakinan Majelis Hakim bahwa tanah objek sengketa tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996, yang mengakibatkan Tergugat I tidak dapat memproses alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas objek tanah yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melumpuhkan bukti-bukti Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud tanah sengketa berdasarkan gugatan Penggugat dan pengakuan Para Tergugat dipersidangan telah dipastikan keberadaan dan batas-batasnya sebagaimana telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat yang telah dilakukan pada hari Jumat tanggal 13 September 2019, diketahui bahwa tanah objek sengketa / tanah terperkara berada diatas bidang tanah sesuai Gambar Situasi Nomor 932 tanggal 7 Oktober 1996, seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 atas nama LA SANUDIN;

Menimbang, bahwa sertifikat hak atas tanah mempunyai bukti yang kuat apabila antara keberadaan sertifikat tersebut harus sesuai dengan keadaan tanah, bahwa antara sertifikat dan tanah harus ada kecocokan baik batas-batasnya, letaknya ataupun luas tanahnya harus tercantum dalam sertifikat tersebut ;

*Hal 42 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian pembuktian yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut diatas bersesuaian dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku hak yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga atas objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana petitum angka 2 gugatan Penggugat, tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak karena selama proses persidangan Pengadilan Negeri Ambon tidak pernah meletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan diatas oleh karena bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) atas nama LA SANUDIN adalah sah menurut hukum dan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan pula tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dari Tergugat I dan Tergugat II, maka petitum angka 3 gugatan Penggugat yang menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996 beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa berdasarkan jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka jual beli yang dilakukan atas objek sengketa antara Penggugat dan Turut Tergugat II secara terang dan tunai melalui Turut Tergugat III yang mendapat Kuasa Menjual dihadapan Pejabat Umum Notaris / PPAT M.Husain Tuasikal, SH, M.Kn sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 143 / 2018, tanggal 13 Juli 2018 adalah sah menurut hukum, sehingga petitum angka 4 gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) atas nama LA SANUDIN) adalah sah milik Penggugat berdasarkan

*Hal 43 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli dan telah dibalik nama dari nama Turut Tergugat II (AGUSTINE DAREDA/KAMUL) menjadi atas nama Penggugat (LA SANUDIN), maka petitum angka 5 gugatan Penggugat yang menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996 atas obyek sengketa yang awalnya adalah tertulis atas nama Turut Tergugat II dan telah dicoret dan diganti dengan nama Penggugat adalah mempunyai daya berlaku menurut hukum, sehingga beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa tanah sengketa telah dipastikan keberadaan dan batas-batasnya sebagaimana telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat dan diketahui bahwa tanah objek sengketa berada diatas bidang tanah sesuai Gambar Situasi Nomor 932 tanggal 7 Oktober 1996, seluas 346 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Desa Waiheru tanggal 8 Oktober 1996 atas nama LA SANUDIN, dimana sebagian dari tanah sengketa yaitu lebar kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) telah berdiri bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan dan sebagian dari tanah sengketa diatasnya berdiri bangunan milik Turut Tergugat I yaitu lebar kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) masuk dalam areal bidang tanah obyek sengketa, sehingga petitum angka 6 gugatan Penggugat beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa berdasarkan jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang sebagiannya masuk tanah obyek sengketa yaitu lebar kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) adalah tidak sah dan melawan hukum, sehingga petitum angka 7 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka Tergugat I tidak berhak atas bahagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan kos-kosan yang lebar kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi), sehingga petitum angka 8 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat telah terbukti sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, yaitu tanah obyek sengketa adalah sah menurut hukum merupakan milik Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar meninggalkan sebahagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan kos-kosan yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam areal objek sengketa dan membongkar bangunan kos-kosan miliknya sampai rata dengan tanah dan menyerahkan bahagian

*Hal 44 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam areal objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun, sehingga petitum angka 9 gugatan Penggugat cukup beralasan dan karenanya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 yang dimohonkan oleh Penggugat agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak karena selama proses persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat secara nyata dan terperinci, oleh karenanya petitum angka 10 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atas secara serta merta (uit voerbaar bij vorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verset dari Tergugat, menurut hemat Majelis Hakim tidak beralasan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 191 R.Bg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor : 4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil, maka tuntutan Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 11 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 12 Penggugat yang menyatakan menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patut atas putusan dalam perkara ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 / Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996;
3. Menyatakan menurut hukum jual beli yang dilakukan atas objek sengketa antara Turut Tergugat II secara terang dan tunai, melalui Turut Tergugat III yang mendapat kuasa menjual dihadapan Pejabat Umum Notaris / PPAT M.Husain Tuasikal, SH,

Hal 45 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn sehingga telah terbit Akta Jual Beli Nomor 143 / 2018, tanggal 13 Juli 2018 adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan menurut hukum, Sertifikat Hak Milik Nomor 168 / Desa Waiheru, tanggal 8 Oktober 1996 atas objek sengketa yang awalnya adalah tertulis atas nama Turut Tergugat II dan telah dicoret dan diganti dengan nama Penggugat adalah mempunyai daya berlaku menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, sebagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Tergugat I berupa kos-kosan yaitu lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dan sebagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan milik Turut Tergugat I yaitu lebarnya kira-kira 4 M<sup>2</sup> (empat meter persegi) dan panjangnya kira-kira 16 M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) masuk dalam areal bidang tanah objek sengketa;
6. Menyatakan menurut hukum, jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang sebahagiannya yaitu lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) telah masuk dalam objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum, Tergugat I tidak berhak atas bahagian tanah yang diatas berdiri bangunan kos-kosan yang lebarnya kirang-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang telah masuk dalam areal objek sengketa;
8. Menghukum Tergugat I dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya untuk keluar meninggalkan sebahagian tanah yang diatasnya berdiri bangunan kos-kosan yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam areal objek sengketa dan membongkar bangunan kos-kosan miliknya sampai rata dengan tanah dan menyerahkan bahagian tanah yang lebarnya kira-kira 7 M<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) dan panjangnya kira-kira 31 M<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) yang masuk dalam areal objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 5.361.000,00 (lima juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, pada hari Rabu, tanggal 5 Pebruari 2020, oleh kami, JIMMY WALLY, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, CHRISTINA TETELEPTA, SH dan JENNY TULAK, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan

Hal 46 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb, tanggal 22 Pebruari 2019, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, TELINCE TEKLAMARIS RESILOY, SH.MH Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II, kuasa Turut Tergugat II serta kuasa Turut Tergugat III tanpa dihadiri kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

CHRISTINA TETELEPTA, SH

JIMMY WALLY, SH. MH

JENNY TULAK, SH.MH

Panitera Pengganti,

TELINCE T. RESILOY, SH.MH

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	Rp 55.000,00
3. Panggilan	Rp 3.750.000,00
4. Meterai	Rp 6.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. Leges	Rp 10.000,00
7. Pemeriksaan setempat	Rp 1.500.000,00
Jumlah	Rp 5.361.000,00

# (lima juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah) #

Hal 47 dari 47 hal Putusan Nomor 47/Pdt.G/2019/PN Amb