



**PUTUSAN**

**Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

(1.1) Pengadilan Negeri Namlea yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- I. **NUR FITRI HENTIHU**, bertempat tinggal di Dusun Sehe Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harkuna Litololy, S.H. dan Marten Fordatkosu, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Harkuna Litololy, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kampus Universitas Iqra Buru Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru/email harkunalitololy83@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2023, sebagai Penggugat Konvensi I / Tergugat Rekonvensi I;
- II. **FITRA FATIMAH HENTIHU**, bertempat tinggal di Dusun Sehe Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harkuna Litololy, S.H. dan Marten Fordatkosu, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Harkuna Litololy, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kampus Universitas Iqra Buru Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru/email harkunalitololy83@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2023, sebagai Penggugat Konvensi II / Tergugat Rekonvensi II;
- III. **AKBAR M. ADJI HENTITU**, bertempat tinggal di Dusun Sehe Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harkuna Litololy, S.H. dan Marten Fordatkosu, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Harkuna Litololy, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kampus Universitas Iqra Buru Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru/email harkunalitololy83@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2023, sebagai Penggugat Konvensi III / Tergugat Rekonvensi III;

Hal. 1 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



**IV. JANNAH BUN HENTITU**, bertempat tinggal di Dusun Sehe Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harkuna Litolily, S.H. dan Marten Fordatkosu, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Harkuna Litolily, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kampus Universitas Iqra Buru Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru/email harkunalitolily83@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2023, sebagai Penggugat Konvensi IV / Tergugat Rekonvensi IV;

**V. HJ. NURMA TUHAREA**, bertempat tinggal di Dusun II Angrek, Desa Fat Cei, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harkuna Litolily, S.H. dan Marten Fordatkosu, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Harkuna Litolily, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kampus Universitas Iqra Buru Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru/email harkunalitolily83@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2023, sebagai Penggugat Konvensi V / Tergugat Rekonvensi V;

I a w a n:

**I. M. ADJI HENTIHU**, bertempat tinggal di Dusun Sehe Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ambo Kolengsusu, advokat berkantor pada Kantor Hukum Ambo Kolengsusu, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kampus Iqra Buru, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku/email ambkolengsusu@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/AK-SK/XI/2023 tanggal 13 November 2023, sebagai Tergugat Konvensi I;

**II. MAHMUD HENTIHU**, bertempat tinggal di Dusun Sehe Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Janto A. Menahem, S.H. dan Hirmawan Saleh, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Janto A. Menahem, S.H. & Rekan, beralamat di jalan Lorong 03 RT 01 RW 02 Desa Karang Jaya, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku/email wancuek85@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 19-SK/JAM/12/2023 tanggal 10 November 2023, sebagai Tergugat Konvensi II;

Hal. 2 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



dan

I. **RADEN MOHAMAD YAMIN**, bertempat tinggal di Dusun Mena Jalan Bunga, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Janto A. Menahem, S.H. dan Hirmawan Saleh, S.H., advokat berkantor pada Kantor Hukum Janto A. Menahem, S.H. & Rekan, beralamat di jalan Lorong 03 RT 01 RW 02 Desa Karang Jaya, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku/email wancuek85@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 22-SK/JAM/12/2023 tanggal 18 Desember 2023, sebagai Turut Tergugat Konvensi I;

II. **PT. MIDI UTAMA INDONESIA TBK CABANG AMBON**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 88 RT 002 RW 002, Desa Passo, Kecamatan Baguala, yang diwakili oleh Direksi Suantopo Po dalam hal ini memberikan tugas kepada Wildannur Urfan, S.H. dan kawan-kawan, Karyawan PT. Midi Utama Indonesia Tbk/email yanisaputraarief@gmail.com berdasarkan Surat Tugas Nomor: MIDI/LGL/II/2024/005 tanggal 1 Februari 2024, sebagai Turut Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 25 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Namlea pada tanggal 30 Oktober 2023 dengan Nomor Register 8/Pdt.G/2023/PN Nla, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa almarhumah Rachma Luhulima yang merupakan Ibu Kandung dari Penggugat 1 (satu) sampai dengan Penggugat 4 (empat) dan anak Siti Khadijah Alya Hentihu yang mana semasa hidup almarhumah Rachma Luhulima menikah sah dengan Tergugat I pada tanggal 18 September 1993 sebagaimana tercatat dalam Surat Nikah Nomor : 194/09/IX/1993 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Sanana, kemudian setelah almarhumah Rachma Luhulima menikah sah dengan Tergugat I, mereka ada memiliki harta bersama atau harta gono gini berupa sebidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang

Hal. 3 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;

2. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2016 almarhumah Rachma Luhulima meninggal dunia maka secara hukum waris Islam, waris dari almarhuma Rachma Luhulima jatuh kepada ahli waris yaitu Tergugat I, Penggugat 1 (satu), Penggugat 2 (dua), Penggugat 3 (tiga), Penggugat 4 (empat) dan anak Siti Khadijah Alya Hentihu serta waris juga jatuh kepada Penggugat 5 (lima) yang adalah Ibu Kandung dari Almarhumah Rachma Luhulima yang mana hal tersebut telah ditetapkan oleh Pengadilan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA. Nla yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) dengan amar penetapan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon;
2. Menetapkan ahli waris dari almarhumah Rachma Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima adalah:
  - 2.1. M. Adji Hentihu bin Hi Mansur Hentihu (suami / Pemohon I);
  - 2.2. Nur Fitri Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung / Pemohon II);
  - 2.3. Fitra Fatima Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung / Pemohon III);
  - 2.4. Akbar M. Adji Hentihu bin M. Adji Hentihu (anak laki-laki kandung / Pemohon IV);
  - 2.5. Jannah Bun Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung / Pemohon V);
  - 2.6. Siti Khadijah Alya Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung);
  - 2.7. Hj. Nurma Tuharea binti M. Yasin Tuharea (ibu kandung / Pemohon VI);
  - 2.8. Almarhum Muh. Hamsyuh Luhulima (ayah kandung);
3. Menyatakan Penetapan Ahli Waris ini hanya dipergunakan untuk pengurusan harta peninggalan almarhumah Rachman Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima yakni berupa sebidang Tanah dengan Nomor SHM 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;
4. Membebankan kepada Para Pemohon untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp135.000,00 (seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Hal. 4 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



3. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA. Nla yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana tersebut diatas, maka secara hukum yang menjadi ahli waris yang sah dari almarhumah Rachman Luhulima, bukan saja Tergugat I, tetapi juga Para Penggugat sebagai ahli waris, sehingga Tergugat I dan Para Penggugat sama-sama memiliki hak atas harta peninggalan almarhumah Rachman Luhulima yakni berupa sebidang Tanah dengan Nomor SHM 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;

4. Bahwa ternyata Tergugat I diketahui telah mengadakan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Tergugat II sesuai dengan Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 dengan luas tanah yang dijual yaitu Panjang 23,5 meter dan Lebar 40 meter sehingga total keseluruhan tanah yaitu 940 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, seharga jual beli tanah yaitu Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah BARAT berbatasan dengan jalan setapak;
- Sebelah TIMUR berbatasan dengan tanah Adji Hentihu
- Sebelah UTARA berbatasan dengan Jalan Raya Bandar Angin
- Sebelah SELATAN berbatasan dengan tanah Fatma Hentihu

Selanjutnya disebut sebagai tanah Objek Sengketa;

5. Bahwa Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II dengan objek jual beli yaitu tanah Objek Sengketa merupakan sebagian tanah dalam SHM 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru yang awalnya merupakan harta bersama atau harta gono gini almarhuma Rachma Luhulima dengan Tergugat I sehingga secara hukum islam permasalahan pembagian warisan harta gono gini atau harta bersama telah ditetapkan status warisnya oleh Pengadilan Agama Namlea sebagaimana dalil gugatan angka 2 (dua) diatas, sehingga Para Penggugat dan Tergugat I sama-sama memilik hak terhadap tanah SHM 00328 tersebut yang sebagian tanahnya dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut secara sepihak dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagai ahli waris;

Hal. 5 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



6. Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama agar suatu perjanjian sah menurut hukum maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang dengan tegas menyatakan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terhalang.

Perjanjian Jual Beli Tanah Objek Sengketa secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 yang merupakan akta dibawah tangan dan tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris lainnya dalam hal ini Para Penggugat, padahal tanah Objek Sengketa yang dijual tersebut merupakan tanah warisan yang mana bukan saja ada hak dari Tergugat I, tetapi Para Penggugat juga ada memiliki hak diatas tanah warisan tersebut dengan begitu, maka selama tidak adanya persetujuan dari seluruh ahli waris (Para Penggugat) maka secara hukum tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yaitu syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri yang merupakan syarat subjektif dalam suatu perjanjian, maka konsekuensi hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan, oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 tersebut;

7. Bahwa Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan seluruh ahli waris merupakan perjanjian dibawah tangan, yang mana menurut hukum jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan tersebut, belum membuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah, karena syarat terjadinya peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan yaitu jual beli tanah tersebut wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga memperoleh Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai akta otentik yang diakui kebenarannya, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria, menentukan bahwa "setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang", Dengan

*Hal. 6 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian secara formiil maupun materiil belum terjadi peralihan hak atas tanah Objek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II;

8. Bahwa Tergugat II bukanlah sebagai Pembeli Tanah yang Beritikad Baik karena tidak memenuhi syarat pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (selanjutnya disebut SEMA No 4 Tahun 2016), yang mana didalamnya SEMA No 4 Tahun 2016 telah menegaskan bahwa syarat agar seseorang dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik maka dalam hal melakukan jual beli tanah maka harus dilakukan sesuai dengan tata cara/prosedur yang sah sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yaitu "Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Thun 1997", pada faktanya jual beli tanah Objek Sengketa yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 ternyata jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT melainkan hanya dibuat dengan perjanjian dibawah tangan oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa mendapatkan persetujuan dari Para Penggugat yang juga memiliki hak atas tanah Objek Sengketa tersebut, sehingga Tergugat II tidak layak mendapatkan perlindungan hukum karena Tergugat II bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik;

9. Bahwa masih berkaitan dengan kualifikasi Pembeli Tanah yang beritikad baik, dalam SEMA No 4 Tahun 2016 selain mensyaratkan pembelian tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), SEMA No 4 Tahun 2016 tersebut juga mensyaratkan bahwa "Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan" antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
2. Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sita; atau
3. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
4. Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa ternyata Tergugat II tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan tanah Objek Sengketa yang

*Hal. 7 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



dijual oleh Tergugat I, dalam hal riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, apakah tanah tersebut adalah harta bawaan Suami ataukah harta bersama (harta gono gini), kalau status tanahnya adalah harta bawaan maka jual beli tanah hanya mendapatkan persetujuan suami saja ataukah status tanah adalah harta bersama (harta gono gini) maka jual beli tanah harus mendapatkan persetujuan bersama suami dan istri juga, ataukah apabila istri telah meninggal dunia, maka anak-anak sebagai ahli waris harus ikut mendandatangani perjanjian sebagai bentuk persetujuan menggantikan istri yang telah meninggal dunia tersebut. Hal-hal inilah yang tidak diteliti terlebih dahulu oleh Tergugat II sebelum membeli tanah Objek Sengketa dari Tergugat I. Dengan demikian Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

10. Bahwa dengan dibatalkannya Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu syarat Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya maka perbuatan hukum Tergugat II menghibahkan tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat I sebagaimana Surat Keterangan Hiba tanggal 16 Juni 2021 juga menjadi tidak sah atau batal, oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah atau batal membatalkan Surat Keterangan Hiba tanggal 16 Juni 2021 tersebut;

11. Bahwa dengan dinyatakan tidak sah atau batal 2 (dua) surat yaitu Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 dan Surat Keterangan Hiba tanggal 16 Juni 2021 maka perbuatan hukum Turut Tergugat I mengontrakan tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat II, juga menjadi tidak sah dan batal oleh karena itu Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah atau batal perbuatan hukum Kontrak yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II;

12. Bahwa atas dasar perbuatan hukum Kontrak yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II maka diatas tanah Objek Sengketa kini telah dikuasai secara nyata oleh Turut Tergugat II dengan cara membangun gerai Alfamidi milik Turut Tergugat II diatas tanah Objek Sengketa yang dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dalam hal ini Penggugat; oleh karena itu penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Turut Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan Para Penggugat harus dinyatakan tidak sah menurut hukum dan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat

*Hal. 8 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa syarat apapun; oleh karena itu sekali lagi dengan penuh kerendahan hati Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk membongkar bangunan gerai Alfamidi dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;

Berdasarkan uraian serta alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Namlea melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dapat menerima dan memeriksa gugatan ini untuk selanjutnya dapat memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut :

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I sebagai pemilik sah tanah Objek Sengketa;
3. Menyatakan Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 terhadap tanah Objek Sengketa batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Surat Keterangan Hiba tanggal 16 Juni 2021 terhadap tanah Objek Sengketa batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Perjanjian Kontrak tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II batal dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk membongkar bangunan gerai Alfamidi dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh kepada putusan pengadilan dalam perkara *a quo*;
8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya perkara ini secara tanggung renteng;

## SUBSIDAR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II masing-masing menghadap Kuasanya;

(2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan

Hal. 9 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Akbar Hanafi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Nemlea, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Januari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut pihak Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat Konvensi yang petitumnya telah diubah oleh Para Penggugat sebagai berikut:

#### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris dari almarhumah Rachma Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima;
3. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I sebagai pemilik sah tanah Objek Sengketa yang berasal dari warisan almarhumah Rachma Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima;
4. Menyatakan Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 terhadap tanah Objek Sengketa batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Surat Keterangan Hiba tanggal 16 Juni 2021 terhadap tanah Objek Sengketa batal dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Perjanjian Kontrak tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II batal dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk membongkar bangunan gerai Alfamidi dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh kepada putusan pengadilan dalam perkara *a quo*;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya perkara ini secara tanggung renteng;

#### SUBSIDAR:

Hal. 10 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi I memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas alasan atau dalil-dalil hukum yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya dengan alasan atau dalil-dalil hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 1 (satu) yang didalilkan oleh Para Penggugat dikarenakan Almarhumah Rachma Luhulima adalah Ibu Kandung dari Penggugat 1 (satu) s/d Penggugat 4 (empat) dan Anak SITI KHADIJA ALYA HENTIHU yang saat ini di Asuh oleh Tergugat I yang mana Almarhumah RACHMA LUHULIMA adalah Istri SAH dari Tergugat I, yang sebagaimana Tercatat dalam Surat Nikah Nomor : 194/09/IX/1993 tertanggal 18 September 1993 dan dari pernikahan Tergugat I dengan Almarhumah Rachma Luhulima ada Harta Bersama atau Harta Gono Gini yang diperoleh bersama antara Tergugat I dan Almarhumah Rachma Luhulima yaitu berupa sebidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru yang dalam perkara *a quo* dijadikan sebagai Objek Sengketa;
2. Bahwa Tegugat I, mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 2 (dua) yang didalilkan oleh Para Penggugat yang dimana Almarhumah Rachma Luhulimah meninggal dunia berdasarkan Akta Kematian Nomor : 8104-KM-10102016-0001 tertanggal 26 Juli 2016, dengan demikian secara hukum waris Islam, maka waris dari Almarhumah Rachma Luhulima jatuh kepada anak-anak atau kepada ahli waris yaitu kepada Tergugat I dan Penggugat I (satu), Penggugat II (dua), Penggugat III (tiga), Penggugat IV (empat) dan anak Siti Khadijah Alya Hentihu, serta waris juga jatuh kepada Penggugat V (lima) yang adalah merupakan Ibu kandung dari Almarhumah Rachma Luhulimah, yang mana hal tersebut sudah di tetapkan di Pengadilan Agama Namlea Nomor : 222/Pdt.P/2022/PA. Nla yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan amar penetapan sebagai berikut :

  1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon;

Hal. 11 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



2. Menetapkan ahli waris dari almarhumah Rachma Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima adalah:
  - 2.1. M. Adji Hentihu bin Hi Mansur Hentihu (suami / Pemohon I);
  - 2.2. Nur Fitri Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung / Pemohon II);
  - 2.3. Fitra Fatima Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung / Pemohon III);
  - 2.4. Akbar M. Adji Hentihu bin M. Adji Hentihu (anak laki-laki kandung / Pemohon IV);
  - 2.5. Jannah Bun Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung / Pemohon V);
  - 2.6. Siti Khadijah Alya Hentihu binti M. Adji Hentihu (anak perempuan kandung);
  - 2.7. Hj. Nurma Tuharea binti M. Yasin Tuharea (ibu kandung / Pemohon VI);
  - 2.8. Almarhum Muh. Hamsyuh Luhulima (ayah kandung);
3. Menyatakan Penetapan Ahli Waris ini hanya dipergunakan untuk pengurusan harta peninggalan almarhumah Rachman Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima yakni berupa sebidang Tanah dengan Nomor SHM 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;
4. Membebaskan kepada Para Pemohon untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp135.000,00 (seratus tiga puluh lima ribu rupiah);
3. Bahwa Tergugat I, mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 3 (tiga) yang didalilkan oleh Para Penggugat yang mana berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Namlea Nomor : 222/Pdt.P/2022/PA. Nla yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sebagaimana tersebut di atas, maka secara hukum yang menajdi Ahli Waris yang sah dari Almarhumah Rachma Luhulima, bukan saja Tergugat I, akan tetapi juga Para Penggugat sebagai Ahli Waris, sehingga Tergugat I dan Para Penggugat sama-sama memiliki hak atas harta peninggalan Almarhumah Rachma Luhulima yakni sebidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00328 dengan luas lahan 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea;



4. Bahwa Tergugat I, mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 4 (empat) yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa memang benar Tergugat I, mengadakan Perjanjian Jual Beli tanah dengan Tergugat II sesuai dengan Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 dengan luas tanah yang dijual yaitu Panjang 23,5 meter dan Lebar 40 meter sehingga total keseluruhan tanah yaitu 940 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, seharga jual beli tanah yaitu Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah BARAT berbatasan dengan jalan setapak;
- Sebelah TIMUR berbatasan dengan tanah Adji Hentihu;
- Sebelah UTARA berbatasan dengan Jalan Raya Bandar Angin;
- Sebelah SELATAN berbatasan dengan tanah Fatma Hentihu Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

5. Bahwa mengenai jual beli tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, belum dilakukan pembayaran secara sempurna dimana telah disepakati harga jual beli tanah Objek Sengketa yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), namun ternyata uang yang diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I hanyalah sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) saja dan masih tersisa Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang belum dibayarkan sampai saat ini, sehingga jual beli tanah Objek Sengketa tersebut tidaklah memenuhi asas jual beli tanah yaitu asas tunai yaitu pembayaran dibayarkan secara tunai, karena masih tersisa pembayaran yang sampai saat ini belum dilunasi oleh pihak pembeli yaitu Tergugat II;

6. Bahwa Tergugat I menyadari dengan sesungguhnya-sungguhnya bahwa tanah Objek Sengketa yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan harta bersama atau harta gono-gini yang dalam pernikahan Tergugat I dan Almarhumah Rachma Luhulima yang kemudian tanah Objek Sengketa dijual sepihak oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa melibatkan dan meminta persetujuan dari Para Penggugat, karena Tergugat I khilaf atas apa yang di telah lakukan oleh Tergugat I dengan menjual tanah Objek Sengketa kepada Tergugat II tanpa meminta persetujuan dari Para Penggugat yang juga memiliki hak waris terhadap tanah Objek Sengketa tersebut;

*Hal. 13 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



7. Bahwa Tergugat I, mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 5 (lima) yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa surat penjualan tanah tertanggal 5 Mei 2021 yang di buat oleh tergugat I dengan Tergugat II dengan Objek Jual Beli yaitu tanah Objek Sengketa merupakan sebagian tanah dalam SHM 00328 dengan Luas 1.141 m<sup>2</sup> (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Bandar Angin Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten Buru yang awalnya merupakan harta bersama atau harta gono gini Almarhumah Rachma Luhulimah dengan Tergugat I sehingga secara hukum Islam permasalahan pembagian warisan harta gono gini atau bersama telah di tetapkan status warisnya oleh Pengadilan Agama Namlea sebagaimana dalil Gugatan pada angka 2 (dua), dengan demikian Para Penggugat dan Tergugat I, sama-sama memiliki hak terhadap tanah SHM 00328 tersebut yang sebagian tanahnya dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagai Ahli Waris;

8. Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 6 (enam) yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa agar suatu perjanjian sah menurut Hukum maka haruslah terpenuhi syarat - syarat sah suatu perjanjian sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang dengan tegas menyatakan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu di penuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terhalang;

Perjanjian jual beli tanah Objek sengketa secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana surat Penjualan tanah tertanggal 5 Mei 2021 yang merupakan Akta di bawah tangan dan tanpa adanya persetujuan dari seluruh Ahli Waris lainnya dalam hal ini Para Penggugat, padahal tanah Objek sengketa yang di jual tersebut merupakan tanah warisan yang mana bukan saja ada hak dari Tergugat I, tetapi para penggugat juga ada memiliki hak diatas tanah warisan tersebut dengan begitu, maka selama tidak adanya persetujuan dari seluruh Ahli Waris (Para Penggugat) maka secara Hukum tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yaitu syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri yang merupakan syarat subjektif dalam suatu perjanjian, maka konsekwensi hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh Pengadilan, oleh karena itu dengan



penuh kerendahan hati Tergugat I juga memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan surat penjualan tanah tertanggal 5 Mei 2021 tersebut karena apa yang di lakukan oleh Tergugat I, hal tersebut sangat keliru dan secara sepihak tanpa memberitahukan kepada Para Penggugat;

9. Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 7 (tujuh) karena Tergugat I, melakukan transaksi Jual beli Tanah, yang berada dalam SHM Nomor : 00328 antara Tergugat I dan Tergugat II karna terpaksa dan tidak memberitahukan kepada Para Ahli Waris yang lain (Para Penggugat) yang memiliki hak yang sama dengan Tergugat I;

10. Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 8 (delapan) yang didalilkan oleh Para Penggugat karena Tergugat II bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik sebab jual beli tanah Objek Sengketa tidak memenuhi syarat pembeli beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahu 2016 (selanjutnya di sebut SEMA Nomor 4 Tahun 2016) dan Tergugat I mengakui bahwa Tegugat II bukanlah pembeli yang beritikad baik maka dalam hal melakukan jual beli tanah maka harus dilakukan sesuai dengan tata cara/prosedur yang sah sebagaimana di tentukan dalam peraturan perundang-undangan yaitu "Pembelian tanah di hadapan pejabat pembuat akta Tanah (PPAT) sesuai dngan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 danan Tergugat I mengakui juga bahwa Jual Beli Tanah Objek Sengketa tersebut di lakukan oleh dibawah tangan oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa mendapatkan persetujuan dari Para Ahli Waris (Para Penggugat) yang juga memiliki hak yang sama dengan Tergugat I di atas Objek sengketa tersebut;

11. Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 9 (sembilan) yang didalilkan oleh Para Penggugat karena Tergugat II tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan Tanah Objek sengketa yang di jual oleh tergugat I,serta Terugat I mengakui bahwa proses penjualan sebidang tanah yang termuat dalam SHM Nomor 00328 itu tergugat I melakukan secara sepihak atau Tanpa memberitahukan kepada Ahlli Waris yang lain (Para Penggugat) sementara Para Penggugat juga punya hak yang sama pada tanah Objek Sengketa;

12. Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 10 (sepuluh) yang didalilkan oleh Para Penggugat karena apa yang di buat oleh Tergugat I dan Tergugat II tiak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu syarat kesepakatan yang mengikat diri antara Tergugati I dan Tergugat II Oleh

*Hal. 15 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



karena itu Tergugat I, Memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat mengabulkan dan menyatakan Surat Penjualan tanah tertanggal 5 Mei 2021 tidak sah atau batal;

13. Bahwa Tergugat I mengakui dengan tegas kebenaran posita angka 11 (sebelas) yang didalilkan oleh Para Penggugat yang pada pokoknya memohon kepada majelis Hakim untuk menyatakan surat penjualan tanah tertanggal 5 Mei 2021 tidak sah dan atau batal perbuatan yang di buat oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;

14. Bahwa penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Turut Tergugat II yang didasarkan pada kontrak antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I yang mana sebelumnya Turut Tergugat I mendapatkan Hibah tanah Objek Sengketa dari Tergugat II yang sebelumnya Tergugat II mendapatkan hak dari Tergugat I berdasarkan Jual Beli tersesebut tidak sah menurut hukum dan oleh karenanya dinyatakan batal maka penguasaan tanah Obejk Sengketa oleh Turut Tergugat II juga menjadi batal dan tidak sah menurut hukum oleh karena itu Tergugat I sependapat dengan dalil posita angka 12 (dua) gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan bahwa penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Turut Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan Para Penggugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat oleh karena itu Turut Tergugat II sudah selayaknya dihukum untuk membongkar bangunan dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;

Berdasarkan uraian serta alasan tersebut di atas, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

#### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris dari almarhumah Rachma Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima;
3. Menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I sebagai pemilik sah tanah Objek Sengketa yang berasal dari warisan almarhumah Rachma Luhulima binti Muh. Hamsyuh Luhulima;
4. Menyatakan Surat Penjualan Tanah tertanggal 5 Mei 2021 terhadap tanah Objek Sengketa batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Surat Keterangan Hiba tanggal 16 Juni 2021 terhadap tanah Objek Sengketa batal dengan segala akibat hukumnya;

*Hal. 16 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



6. Menyatakan Perjanjian Kontrak tanah Objek Sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II batal dengan segala akibat hukumnya;
7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat II untuk membongkar bangunan gerai Alfamidi dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh kepada putusan pengadilan dalam perkara *a quo*;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya perkara ini secara tanggung renteng;

#### SUBSIDAR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.9) Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi II memberikan jawaban sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II, menolak dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatannya Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II, membenarkan dalil Para Penggugat pada poin 1, yang menerangkan bahwa Tergugat I, menikah pada tanggal 18 September 1993 sebagaimana tercatat dalam Buku Nikah yang di keluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Sanana, dan mereka mempunyai harta bersama atau gono gini berupa Sebidang Tanah Bersertifikat Hak Milik SHM Nomor : 00328, atas nama M. Adji Hentihu, yang beralamat di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;
3. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 2, yang menyatakan Rachma Luhulima (Almarhumah) meninggal pada tanggal 26 Juli 2016, maka secara hukum waris islam, waris dari almarhumah Rachma Luhulima (Almarhumah) jatuh kepada Tergugat I, dan Para Penggugat dan ibu kandung Rachma Luhulima (Almarhumah), berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor : 222/Pdt.P./2022/PA Nla, Bahwa oleh karena itu Tergugat II, membenarkan sebagian gugatan Para Penggugat pada poin 2, yang menyatakan Objek Sengketa adalah harta bersama atau gono gini antara Tergugat I, dan Rachma Luhulima (Almarhumah). Namun Tergugat II, juga membantah dengan tegas terkait dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan ketika Rachma Luhulima

Hal. 17 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



(Almarhumah) meninggal dunia secara hukum waris islam, waris dari Rachma Luhulima (Almarhumah) jatuh kepada Tergugat I, oleh karena itu perlu disampaikan bahwa harta atau tanah warisan yang terletak di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru adalah harta bersama atau gono gini antara Tergugat I, dan Rachma Luhulima (Almarhumah), sebab Rachma Luhulima (Almarhumah) menikah tidak memiliki atau mempunyai harta bawaan dari kedua orang tuanya, ini murni adalah harta bersama atau gono gini bukan harta warisan dari Para Penggugat melainkan harta bersama antara Tergugat I, dan Rachma Luhulima (Almarhumah), sesuai Sertifikat Hak Milik SHM Nomor : 00328, atas nama M. Adji Hentihu, bukan milik ahli waris atau Para Penggugat, sebab Transaksi Jual Beli antara Tergugat I, dan Tergugat II, mendahului Penetapan Ahli Waris pada Pengadilan Agama Namlea Nomor : 222/Pdt.P./2022/PA Nla;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 3, yang menyatakan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor : 222/Pdt.P./2022/PA Nla yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana tersebut diatas maka secara hukum yang menjadi waris bukan saja Tergugat I, tetapi adalah milik Para Penggugat sebagai ahli waris;

Bahwa dengan demikian Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 3, bahwa sesuai fakta Sebidang Tanah yang di miliki oleh Tergugat I, dan Rachma Luhulima (Almarhumah) bukanlah harta bawaan Rachma Luhulima (Almarhumah). Namun murni adalah harta bersama atau gono gini, oleh sebab itu Sebagian Tanah yang di jual oleh Tergugat I, kepada Tergugat II, tidak melanggar norma hukum, sebab Tergugat I, adalah orang tua kandung yang satu-satunya masih hidup dan memiliki hak penuh atas Sebidang Tanah tersebut, bukan ahli waris karena Sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat I, M. Adji Hentihu bukan ahli waris atau Para Penggugat, sesuai Surat Penjualan Tanah yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I, dan Tergugat II, mendahului Penetapan Ahli Waris pada Pengadilan Agama Namlea;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 4, yang menyatakan Tergugat I, diketahui telah mengadakan Sebagian Penjualan Tanah dengan Tergugat II,

*Hal. 18 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 5 Mei 2021 dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) Tanah Seluas 940 Meter yang terletak di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, dengan Ukuran Panjang 23,5 Meter dan Lebar 40 Meter dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur dengan Tanah Adji Hentihu;
- Sebelah Utara dengan Jalan Raya Bandar Angin Ke Pelabuhan;
- Sebelah Selatan bebatasan dengan Tanah Fatma Hentihu;

Bahwa oleh karena itu Tergugat II, membenarkan Surat Penjualan Tanah dimaksud. Namun perlu diketahui secara tegas Tergugat II, melakukan pembayaran pertama pada tanggal 30 Oktober 2017 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kedua pada tanggal 2 September 2018 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sesuai dengan bukti kwitansi total keseluruhan sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), bahwa sesuai Surat Penjualan Tanah ini maka Sebagian Tanah yang di jual oleh Tergugat I, kepada Tergugat II, telah menjadi Hak Milik Tergugat II, sesuai Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 sah demi hukum;

6. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 5, yang menyatakan Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 yang dibuat oleh Tergugat I, dan Tergugat II, dengan Objek Jual Beli atau Sengketa Tanah adalah Sebagian Tanah dalam Sertifikat SHM Nomor : 00328 dengan Luas 1.141 M2 yang beralamat di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, yang awalnya harta bersama atau gono gini antara Tergugat I, dan Rachma Luhulima (Almarhumah) dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Namlea yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Namlea, sehingga Para Penggugat dan Tergugat I, sama-sama memiliki hak terhadap Tanah SHM Nomor : 00328 tersebut, yang sebagian tanahnya di jual kepada Tergugat II, secara sepihak dan tanpa persetujuan dari Para Penggugat sebagai ahli waris;

Bahwa dengan demikian Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 5, bahwa sesuai fakta hukum Tergugat I, telah melakukan Transaksi Jual Beli Tanah tersebut kepada Tergugat II, dengan menunjukkan bukti Sertifikat Tanah atas namanya sendiri (Tergugat I, M. Adji Hentihu), jauh sebelum ada Penetapan Ahli Waris pada Pengadilan Agama Namlea Nomor : 222/Pdt.P/2022/PA Nla, sehingga apa yang didalilkan Para

*Hal. 19 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



Penggugat sangat mengada-ada dan memutarbalikan fakta dan mengelabui Majelis Hakim yang Mulia;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 6, yang menyatakan suatu perjanjian sah menurut hukum maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sah atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata supaya menjadi persetujuan yang sah perlu di penuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terhalang;

Bahwa oleh karena itu Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 6, bahwa sesuai fakta hukum suatu perjanjian yang sah menurut hukum maka Tergugat II, telah memenuhi syarat-syarat yang sah atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 7, yang menyatakan Surat Penjualan Tanah pada tanggal 5 Mei 2021 yang dibuat oleh Tergugat I, dan Tergugat II, secara sepihak tanpa melibatkan seluruh ahli waris merupakan perjanjian dibawah tangan yang mana menurut hukum jual beli tanah atau perjanjian dibawah tangan tersebut belum membuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah karena syarat terjadinya peralihan tanah menurut perundang-undangan wajib dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sehingga memperoleh akta jual beli;

Bahwa dengan demikian Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 7, bahwa sesuai permasalahannya yang dihadapi terkait Surat Penjualan Tanah pada tanggal 5 Mei 2021 menurut Para Penggugat tidak sah, sebab tanpa persetujuan para ahli waris dan tanpa melibatkan PPAT ini sangat mengada-ada dan mengelabui Majelis Hakim, oleh karena itu sesuai Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Suatu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya" dan Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian di perlukan adanya "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" dari pasal tersebut dapat ditarik

*Hal. 20 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



kesimpulan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak adalah sah menurut hukum atau Undang-undang yang berlaku;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 8, yang menyatakan Tergugat II, bukanlah sebagai pembeli tanah yang beritikad baik sehingga Tergugat II, tidak layak mendapat perlindungan hukum;

Bahwa oleh karena itu Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 8, bahwa perlu diketahui di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

10. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 9, yang menyatakan Tergugat II, tidak berhati-hati dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan Objek Tanah yang diperjanjikan dan juga terhadap Tanah yang bersertifikat yang telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara Tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat;

Bahwa dengan demikian Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 9, bahwa sesuai fakta Tergugat I, adalah pewaris dari harta atau Tanah tersebut, sebab ketika isteri dari Tergugat I, meninggal maka secara hukum harta tersebut adalah milik Tergugat I, sesuai dengan nama yang tercantum di dalam Sertifikat tersebut bukan atas nama Para Penggugat;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

11. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 10, yang menyatakan dengan dibatalkannya Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 tidak memenuhi syarat sah perjanjian atau syarat kesepakatan yang mengikatdirinya, maka Perbuatan Hukum Tergugat II, menghibahkan Tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat I, sebagaimana Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021 juga menjadi tidak sah atau batal;

Bahwa oleh karena itu Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 10, bahwa sesuai fakta hukum sangat mengada-ada karena secara hukum Tergugat I, dan Tergugat II, telah melakukan Transaksi Jual Beli Tanah tersebut, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat II, dalam hal ini memberikan Hibah kepada Turut Tergugat I, sah demi hukum;

*Hal. 21 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

12. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 11, yang menyatakan tidak sah dua surat yaitu Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 dan Surat Hibah tanggal 16 Juni 2021 maka Perbuatan Hukum Turut Tergugat I, mengontrakan kepada Turut Tergugat II, juga menjadi tidak sah;

Bahwa dengan demikian Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 11, bahwa sesuai fakta hukum tidak ada satupun Surat Pembatalan Jual Beli Tanah yang dibatalkan antara Tergugat I, dan Tergugat II, dengan Para Penggugat ini hanya akal-akalan dari Para Penggugat untuk mengelabui Majelis Hakim, maka dengan ini Tergugat II mempertegas dan keras Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 dan Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021 sah demi hukum;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

13. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 12, yang menyatakan Perbuatan Hukum Kontrak yang dibuat oleh Turut Tergugat I, dengan Turut Tergugat II, diatas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai Turut Tergugat II, dengan membangun Gerai Alfamidi milik Turut Tergugat II, tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dalam hal ini Penggugat dan dikembalikan dalam keadaan kosong dengan meminta kepada Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat II, untuk membongkar Gerai Alfamidi dan mengembalikan kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;

Bahwa oleh karena itu Tergugat II, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 12, bahwa sesuai fakta hukum Turut Tergugat I, telah mendapatkan Hibah dari Tergugat II, sebab Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, telah bersepakat untuk melakukan kontrak, sehingga apa yang didalilkan Para Penggugat telah memutar balikan fakta dan mengada-ada untuk dapat mengelabui Majelis Hakim, oleh karena itu apa yang dilakukan oleh Tergugat II, dan Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, sah demi hukum;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum sebagaimana yang disebutkan diatas, maka Tergugat II, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Namlea atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

*Hal. 22 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



**PRIMAIR:**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas warisan yang berasal dari Almarhumah Rachma Luhulima binti Muh Hamasyh Luhulima;
3. Menyatakan menerima Jawaban Tergugat II, untuk seluruhnya;
4. Menyatakan Tergugat II, sebagai pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa yang diperoleh dari Tergugat I, sesuai Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021;
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 yang diajukan Tergugat II, dalam perkara ini;
6. Menyatakan Tergugat II, sebagai pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa yang telah dijual oleh Tergugat I, dengan Sebagian Tanah yang telah berdiri sebuah Pembangunan Gerai Alfamidi yakni:
  - 5.1. Tanah Seluas 940 M2 yang terletak di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, dengan Ukuran Panjang 23,5 Meter dan Lebar 40 Meter dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Barat dengan Jalan Setapak;
    - Sebelah Timur dengan Tanah Adji Hentihu;
    - Sebelah Utara dengan Jalan Raya Bandar Angin Ke Pelabuhan;
    - Sebelah Selatan dengan Tanah Fatma Hentihu;
7. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 dan Surat Hibah tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I, dan juga Turut Tergugat II, dalam perkara ini;
8. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I, sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menghukum Para Penggugat dan Tergugat I, untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
10. Menyatakan bahwa Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya dari Para Penggugat dan Tergugat Tergugat I;
11. Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Tergugat I, untuk membayar secara tanggung renteng, segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

*Hal. 23 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea berpendapat lain dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.10) Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat Konvensi I memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I, menolak dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatannya Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I, dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I, membenarkan dalil Para Penggugat pada poin 1, yang menerangkan bahwa Tergugat I, menikah pada tanggal 18 September 1993 sebagaimana tercatat dalam Buku Nikah yang di keluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Sanana, dan mereka mempunyai harta bersama atau gono gini berupa Sebidang Tanah Bersertifikat Hak Milik SHM Nomor : 00328, atas nama M. Adji Hentihu, yang beralamat di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;
3. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 4, yang menyatakan Tergugat I, diketahui telah mengadakan Sebagian Penjualan Tanah dengan Tergugat II, pada tanggal 5 Mei 2021 dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) Tanah Seluas 940 Meter yang terletak di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, dengan Ukuran Panjang 23,5 Meter dan Lebar 40 Meter dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Timur dengan Tanah Adji Hentihu;
  - Sebelah Utara dengan Jalan Raya Bandar Angin Ke Pelabuhan;
  - Sebelah Selatan bebatasan dengan Tanah Fatma Hentihu;

Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I, membenarkan Surat Penjualan Tanah dimaksud. Namun perlu diketahui secara tegas Turut Tergugat II, melakukan pembayaran pertama pada tanggal 30 Oktober 2017 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran kedua pada tanggal 2 September 2018 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sesuai dengan bukti kwitansi total keseluruhan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), bahwa sesuai Surat Penjualan Tanah ini maka Sebagian Tanah yang di jual oleh Tergugat I, kepada Tergugat II, telah

Hal. 24 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



menjadi Hak Milik Tergugat II, sesuai Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 sah demi hukum;

4. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 2, poin 3, poin 5, poin 6, poin 7, poin 8 dan poin 9;

Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 2, poin 3, poin 5, poin 6, poin 7, poin 8 dan 9, bahwa sesuai fakta hukum Turut Tergugat I, telah melihat dan menyaksikan sendiri Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 antara Tergugat I, dan Tergugat II, yang terletak di Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, yang mana semulah tidak ada permasalahan, oleh karena itu ketika Tergugat II, memberikan hibah kepada Turut Tergugat I, sehingga Turut Tergugat I, melakukan negosiasi dengan Turut Tergugat II, untuk melakukan kontrak yang di dalamnya sebuah bangunan Gerai Alfamidi milik Turut Tergugat II;

Bahwa pada awalnya Turut Tergugat I, mendatangi Tergugat II, untuk meminta Sertifikat Hak Kepemilikan dan Tergugat II, memberikan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor : 00328, atas nama M. Adji Hentihu, untuk melakukan pemisahan Sertifikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buru, atas persetujuan Tergugat I, dan Tergugat II. Namun ketika Tergugat I, mendengar nilai kontrak transaksi antara Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, sangat menggiurkan sehingga Tergugat I, dengan sendirinya pergi ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buru, untuk membatalkan pemisahan Sertifikat tersebut, dengan alasan Sertifikat atas namanya sendiri dan juga Tergugat I, mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris sebagai Pemohon pada Pengadilan Agama Namlea, dengan dalil bahwa Tanah Objek Sengketa adalah harta warisan dari isterinya Rachma Luhulima (Almarhumah);

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dengan adanya Penjelasan-penjelasan diatas maka dengan sendirinya Turut Tergugat I, mengakui Jawaban-jawaban dan bantahan dari Tergugat II, bahwa Rachma Luhulima (Almarhumah) tidak memiliki harta warisan melainkan harta bersama atau gono gini, sesuai Sertifikat M. Adji Hentihu, bukan atas nama Rachma Luhulima (Almarhumah) atau Para Penggugat;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

*Hal. 25 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



5. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 10, yang menyatakan dengan dibatalkannya Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 tidak memenuhi syarat sah perjanjian atau syarat kesepakatan yang mengikatkandiriya, maka Perbuatan Hukum Tergugat II, menghibahkan Tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat I, sebagaimana Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021 juga menjadi tidak sah atau batal;

Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 10, bahwa sesuai fakta hukum sangat mengada-ada karena secara hukum Tergugat I, dan Tergugat II, telah melakukan Transaksi Jual Beli Tanah pada tanggal 5 Mei 2021, sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat II, dalam hal ini memberikan Hibah kepada Turut Tergugat I, sah demi hukum, sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Suatu Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya" dan Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian di perlukan adanya "Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap perjanjian yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak adalah sah menurut hukum atau Undang-undang yang berlaku;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 11, yang menyatakan tidak sah dua surat yaitu Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 dan Surat Hibah tanggal 16 Juni 2021 maka Perbuatan Hukum Turut Tergugat I, mengontrakan kepada Turut Tergugat II, juga menjadi tidak sah;

Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 11, bahwa sesuai fakta hukum tidak ada satupun Surat Pembatalan Jual Beli Tanah yang dibatalkan antara Tergugat I, dan Tergugat II, dengan Para Penggugat ini hanya akal-akalan dari Para Penggugat untuk mengelabui Majelis Hakim, maka dengan ini Turut Tergugat I, mempertegas dan keras Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021 dan Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021 sah demi hukum;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 12, yang menyatakan Perbuatan Hukum Kontrak yang dibuat oleh Turut Tergugat I, dengan Turut Tergugat II, diatas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai Turut Tergugat II, dengan

*Hal. 26 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



membangun Gerai Alfamidi milik Turut Tergugat II, tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dalam hal ini Penggugat dan dikembalikan dalam keadaan kosong dengan meminta kepada Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat II, untuk membongkar Gerai Alfamidi dan mengembalikan kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun;

Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I, membantah dengan tegas gugatan Para Penggugat pada poin 12, bahwa sesuai fakta hukum Turut Tergugat I, telah mendapatkan Hibah dari Tergugat II, sehingga Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, telah bersepakat untuk melakukan kontrak, oleh karena itu apa yang didalilkan Para Penggugat telah memutar balikan fakta dan mengada-ada untuk dapat mengelabui Majelis Hakim yang Mulia, sebab apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Tergugat II sah demi hukum;

Bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum sebagaimana yang disebutkan diatas, maka Turut Tergugat I, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Namlea atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

#### PRIMAIR:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas warisan yang berasal dari Almarhumah Rachma Luhulima binti Muh Hamasyh Luhulima;
3. Menyatakan menerima Jawaban Turut Tergugat I, untuk seluruhnya;
4. Menyatakan sah Tergugat II, sebagai pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa yang diperoleh dari Tergugat I, sesuai Surat Penjualan Tanah tanggal 5 Mei 2021;
5. Menyatakan Tergugat II, sebagai pemilik yang sah atas Tanah Objek Sengketa yang telah dijual oleh Tergugat I, dengan Sebagian Tanah yang telah berdiri sebuah Pembangunan Gerai Alfamidi yakni:

5.1. Tanah Seluas 940 M2 yang terletak di Dusun Sehe, Jalan Bandar Angin, Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, dengan Ukuran Panjang 23,5 Meter dan Lebar 40 Meter dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur dengan Tanah Adji Hentihu;
- Sebelah Utara dengan Jalan Raya Bandar Angin Ke Pelabuhan;

Hal. 27 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan Tanah Fatma Hentihu;

6. Menyatakan sah dan berharga Surat Hibah tanggal 16 Juni 2021;
7. Menyatakan sah dan berharga Surat Kontrak antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
8. Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Tergugat I, untuk membayar secara tanggung renteng, segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

#### SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea berpendapat lain dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.11) Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat Konvensi II memberikan jawaban sekaligus mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi sebagai berikut:

Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT II menguraikan Jawabannya, maka terlebih dahulu TURUT TERGUGAT II menerangkan dan menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGUGAT, kecuali atas pengakuan yang dinyatakan secara jelas dan tegas oleh TURUT TERGUGAT II dalam Jawaban, Duplik, Pembuktian (Surat dan Saksi/Ahli) dan Kesimpulannya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan, yang mana TURUT TERGUGAT II uraikan dalam Eksepsi di bawah ini, di mana patut secara hukum Yang Mulia Majelis Hakim dapat memutus dalam putusan sela atau putusan akhir yang menyatakan bahwa Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Bahwa apa yang didalilkan PARA PENGUGAT adalah tidak benar, mengada-ada, dan hanya didasarkan pada asumsi serta spekulasi PARA PENGUGAT saja. Untuk itu, agar supaya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, tidak terkecoh oleh dalil-dalil PARA PENGUGAT, maka dengan ini TURUT TERGUGAT II perlu mengemukakan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi berdasarkan pada hukum yang berlaku, sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI KONVENSI:

4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam Artikel Hukumonline yang berjudul Mengenal Eksepsi dan Jenis-Jenis Eksepsi, yang dimaksud dengan

Hal. 28 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



eksepsi obscur libel adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas;

Bahwa isi Gugatan PARA PENGGUGAT tidak terang dan tidak jelas. Hal tersebut dapat dilihat pada poin 12 posita Gugatan yang menjelaskan bahwa: "bahwa atas dasar perbuatan hukum kontrak yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II maka di atas tanah Objek Sengketa kini telah dikuasai secara nyata oleh Turut Tergugat II dengan cara membangun gerai Alfamidi milik Turut Tergugat II di atas Objek Sengketa yang dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dalam hal ini Para Penggugat. Oleh karena itu penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Turut Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan Para Penggugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat oleh karena itu Turut Tergugat II sudah selayaknya dihukum untuk membongkar bangunan dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun."

Bahwa pada faktanya, perbuatan TURUT TERGUGAT II yakni membangun gerai Alfamidi *a quo* berdasarkan pada Akta Sewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021 yang dibuat di hadapan Lidia Gosal, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Ambon;

Lebih lanjut, Perjanjian Sewa Menyewa antara Bapak Raden Mohamad Yamin (untuk selanjutnya disebut dengan TURUT TERGUGAT I) dengan TURUT TERGUGAT II merupakan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah seluas 595.50 M<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh lima koma lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku ("Objek Sewa") berdasarkan:

- a. Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021;
- b. Surat Keterangan Nomor 153/SKET/SK/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021; dan
- c. Surat Keterangan Nomor 594/423/VII/2021;

Bahwa dalam sewa menyewa ini, TURUT TERGUGAT II selaku Pihak Kedua atau Penyewa berhak untuk melakukan pembangunan di atas Objek Sewa. Hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 7.1 Akta Sewa tentang Pembangunan/Renovasi yang menjelaskan:

"selama Masa Sewa, atas biaya Pihak Kedua, Pihak Kedua dan/atau Pihak yang diberi hak oleh Pihak Kedua, berhak/diperbolehkan melakukan pembangunan/perubahan dan atau renovasi atas bangunan Obyek Sewa sesuai dengan kebutuhan kegiatan usaha Pihak Kedua dan atau Pihak yang diberi hak oleh Pihak Kedua di lokasi Obyek Sewa."

Hal. 29 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



Dengan demikian, pembangunan gerai Alfamidi *a quo* yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II merupakan perbuatan yang berdasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021;

Adapun terkait dengan posita Gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT II dalam membangun gerai Alfamidi di atas Objek Sewa tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT merupakan hal yang tidak berdasar dan mengandung ketidakjelasan. Hal tersebut karena sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021, para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa atas Objek Sewa adalah TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II;

Dengan demikian, terhadap pembangunan gerai Alfamidi di atas Objek Sewa yang dilakukan TURUT TERGUGAT II dengan tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT merupakan perbuatan yang berdasar karena PARA PENGGUGAT bukanlah pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa sehingga tidak adanya kewajiban TURUT TERGUGAT II untuk meminta persetujuan dari PARA PENGGUGAT;

5. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 Nomor 3 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) karena pada pokoknya Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memuat dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (*fundamentum petendi*);

Ketidakjelasan dan tidak termuatnya dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan tuntutan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT juga dapat dilihat bahwa Gugatan *a quo* merupakan Gugatan Perihal Pembatalan Perjanjian Jual Beli. Sedangkan, pada posita poin 12 dan petitum poin 7 Gugatan justru menguraikan mengenai hak TURUT TERGUGAT II atas Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan TURUT TERGUGAT I yang mana tidak memiliki korelasi apapun terhadap dasar maupun alasan-alasan Gugatan PARA PENGGUGAT pada perkara *a quo*;

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, secara terang dan nyata dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, tidak berdasar, dan tidak memiliki korelasi antara dasar hukum dengan dasar fakta yang tertuang dalam Gugatan. Dengan demikian, Gugatan PARA PENGGUGAT obscur libel sehingga cacat formil. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dipertimbangkan

*Hal. 30 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA KONVENSI:

7. Bahwa TURUT TERGUGAT II menyatakan mengenai hal-hal yang termuat dalam Eksepsi Jawaban ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;

8. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali atas pengakuan TURUT TERGUGAT II yang dinyatakan secara jelas dan tegas oleh TURUT TERGUGAT II;

9. Bahwa pada Jawaban ini, TURUT TERGUGAT II menitikberatkan penolakan dan bantahannya terhadap dalil poin 12 posita Gugatan dan petitum Gugatan PARA PENGGUGAT;

Adapun, dalil tersebut sangat tidak berdasar, tidak relevan, dan mengada-ada, mengingat hubungan hukum Perjanjian Sewa Menyewa antara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II adalah sah secara hukum yang tertuang di dalam suatu Akta Otentik yakni Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021 yang dibuat di hadapan Lidia Gosal, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Ambon;

10. Bahwa hubungan hukum berupa sewa menyewa atas Objek Sewa antara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II merupakan hubungan hukum yang sah secara hukum karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sah perjanjian, yakni sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Bahwa *in casu*, dapat dielaborasi mengenai terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* telah disepakati dan dibuat oleh TURUT TERGUGAT I sebagai Pihak Pertama (Yang Menyewakan) dengan TURUT TERGUGAT II yang dalam ini diwakili oleh Wahyu Somantri yang bertindak berdasarkan Akta Penunjukan dan Kuasa Nomor tanggal 09-08-2019 Nomor 04 yang dibuat oleh Veronika Farida Riwanti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang yang bertindak sebagai Pihak Kedua (Penyewa);

Hal. 31 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



11. Bahwa terhadap objek perjanjian *in casu* adalah perjanjian sewa-menyewa atas sebidang tanah seluas 595.50 M<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh lima koma lima puluh meter persegi) yang merupakan bagian dari luas keseluruhan tanah tersebut yaitu ±940 M<sup>2</sup> (kurang lebih sembilanratus empatpuluh meter persegi) yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku berdasarkan:

- a. Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021;
- b. Surat Keterangan Nomor 153/SKET/SK/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021; dan
- c. Surat Keterangan Nomor 594/423/VII/2021;

Adapun, Masa Sewa dalam perjanjian sewa menyewa *in casu* untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dimulai pada tanggal 07-09-2021 dengan *grace period* selama 6 (enam) bulan sehingga sewa menyewa berakhir pada tanggal 07-03-2032;

12. Bahwa perjanjian sewa menyewa *a quo* juga telah disepakati mengenai Harga Sewa dan Cara Pembayaran yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I secara bertahap sebagaimana tertuang dalam Pasal 3.2 Akta Sewa, yakni sebagai berikut:

- a. Tahap Pertama sebesar Rp315.000.000,00 (tiga ratus limabelas juta rupiah), untuk masa sewa selama 5 (lima) tahun yang akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah penandatanganan akta ini atau Covernote yang diterbitkan oleh Notaris;
- b. Tahap Kedua sebesar Rp315.000.000,00 (tiga ratus limabelas juta rupiah), sebagai pembayaran yang sewa untuk masa sewa selama 5 (lima) tahun berikutnya, uang sewa mana akan dibayar oleh TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I pada bulan ke 37 (tiga puluh tujuh) pada tanggal 10-09-2024;

13. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka secara nyata dan tidak terbantahkan bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021 yang dibuat di hadapan Lidia Gosal, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Ambon adalah Perjanjian yang sah menurut hukum karena telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara;

14. Bahwa atas Perjanjian Sewa Menyewa *a quo* yang telah memenuhi syarat sah mendudukan status hukum TURUT TERGUGAT II sebagai Penyewa yang Sah secara Hukum. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa *a quo* berlaku secara mengikat bagi Para Pihak termasuk namun



tidak terbatas pada ketentuan yang mengatur terkait Pembayaran Sewa dari TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I;

Bahwa sebagai pelaksanaan kewajiban perjanjian sewa menyewa, pada tanggal 09 September 2021 TURUT TERGUGAT II melakukan pembayaran uang sewa tahap pertama sebesar Rp315.000.000 (tiga ratus limabelas juta rupiah) kepada TURUT TERGUGAT I yang ditransfer ke rekening PT Bank Negara Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Ambon dengan Nomor Rekening 1024302214. Pembayaran uang sewa tahap pertama tersebut untuk masa sewa selama 5 (lima) tahun;

Dengan demikian, atas kewajiban pembayaran uang sewa tahap pertama yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT II maka TURUT TERGUGAT II berhak atas Objek Sewa sesuai dengan jangka waktu sebagaimana yang tertuang dalam Akta Sewa Nomor 3 yakni selama 5 (lima) tahun;

15. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena seandainya pun benar *-quod non-* adalah tidak relevan;

#### DALAM POKOK PERKARA REKONVENSİ:

16. Bahwa pada 14 Oktober 2023 Toko Alfamidi yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku (Objek Sewa) mengalami penutupan dengan dilakukannya pemalangan akses dari dan menuju Objek Sewa. Pemalangan tersebut dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ dengan hanya didasari adanya Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA Nla;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ tersebut di atas menurut PENGGUGAT REKONVENSİ adalah Perbuatan Melawan Hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa:

"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara di atas, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, serta adanya kerugian;

Kemudian menurut Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya berjudul KUHPerdara Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum yang harus dipenuhi antara lain:

*Hal. 33 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Harus ada perbuatan (bersifat positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan;

17. Bahwa berdasarkan penjelasan mengenai ketentuan dan pendapat hukum mengenai Perbuatan Melawan Hukum di atas, PENGGUGAT REKONVENSİ dapat elaborasikan sebagai berikut:

- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Menurut William C Robinson mengemukakan yang dimaksud dengan "perbuatan" dalam istilah Perbuatan Melawan Hukum yang dikutip dari Artikel Indah Sari yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata pada Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara adalah sebagai berikut:

- a) *Nonfeasance* merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum;
- b) *Misfeasance* merupakan perbuatan yang dilakukan secara salah; dan
- c) *Malfeasance* merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

Bahwa perbuatan penutupan Objek Sewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ merupakan perbuatan yang salah dan perbuatan yang dilakukan padahal TERGUGAT REKONVENSİ tidak berhak untuk melakukannya. Hal tersebut karena setelah PENGGUGAT REKONVENSİ mempelajari amar Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA Nla, tidak terdapat perintah untuk mengeksekusi Objek Sewa dengan melakukan tindakan pemalangan akses pada Objek Sewa. Dengan demikian, TERGUGAT REKONVENSİ telah salah dan tidak memiliki hak untuk melakukan penutupan Objek Sewa secara sepihak;

Lebih lanjut Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer yang dikutip dari Artikel Indah Sari yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata pada Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara yang sama mengemukakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum mencakup perbuatan-perbuatan meliputi:

Hal. 34 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



- a) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian;

Bahwa telah nyata dan tampak jelas, Pertama perbuatan penutupan Objek Sewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain. Dalam hal ini, PENGGUGAT REKONVENSI berhak atas Objek Sewa untuk melakukan pembangunan dan melaksanakan kegiatan usaha di atas Objek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dengan Bapak Raden Mohamad Yamin yang telah dituangkan dalam Akta Sewa Nomor 3.

Kedua, perbuatan penutupan Objek Sewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum. Hal tersebut karena tidak ada kewajiban hukum apa pun termasuk dalam amar Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA Nla yang tidak memerintahkan untuk mengeksekusi Objek Sewa dengan melakukan tindakan pemalangan akses hingga penutupan. Dengan kata lain, pemalangan dan penutupan Objek Sewa oleh TERGUGAT REKONVENSI merupakan perbuatan yang dilakukan tanpa kewajiban dan perintah apapun serta dilakukan di luar kaidah hukum eksekusi yang seharusnya dilakukan oleh pihak yang berwenang bukan TERGUGAT REKONVENSI itu sendiri;

Ketiga, perbuatan penutupan Objek Sewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI merupakan perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan ketelitian dalam memaknai amar Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA Nla. Bahwa Penetapan Pengadilan Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/2022/PA merupakan penetapan mengenai Ahli Waris almarhumah Rachman Luhulima yang secara jelas tidak memiliki korelasi terhadap keberadaan Toko Alfamidi di Objek Sewa mengingat belum adanya putusan hukum apapun atas peralihan hak kepemilikan sebidang tanah *a quo* dari Bapak M. Adji Hentihu kepada Bapak Mahmud Hentihu yang pada akhirnya dihibahkan kepada Bapak Raden Mohamad Yamin;

#### b. Adanya Kesalahan

Unsur kesalahan dalam Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI terkait dengan melakukan perbuatan penutupan Objek Sewa terlihat pada adanya kesengajaan yang dilakukan

*Hal. 35 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT REKONVENSİ dengan melakukan pemalangan akses dari dan menuju Objek Sewa sehingga mengakibatkan Toko Alfamidi yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku (Objek Sewa) ditutup dan tidak dapat beroperasi;

c. Adanya Kerugian

Bahwa atas perbuatan penutupan Objek Sewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ secara sepihak, TURUT TERGUGAT II tidak dapat melakukan kegiatan usaha di Toko Alfamidi yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku (Objek Sewa) sehingga hingga Pernyataan PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan dalam Agenda Mediasi pada tanggal 8 Februari 2024, PENGGUGAT REKONVENSİ mengalami kerugian sebesar Rp2.299.237.068,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu enam puluh delapan rupiah) belum termasuk kerugian lain yang timbul terhitung sejak hilangnya kesempatan berusaha PENGGUGAT REKONVENSİ dalam menjalankan operasional Toko Alfamidi selama lebih dari 3,5 (tiga setengah) bulan;

d. Adanya Hubungan Sebab Akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian

Bahwa terkait dengan unsur adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum TERGUGAT REKONVENSİ dengan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSİ, secara faktual tidak terpisahkan dari penjelasan dan uraian unsur-unsur sebelumnya;

18. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, perbuatan penutupan Objek Sewa yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu, sangat beralasan dan berdasar serta sudah sepatutnya dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menerima Gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSİ;

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang TURUT TERGUGAT II atau PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan di atas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

Hal. 36 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan SAH demi hukum Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah Objek Sewa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II berdasarkan perjanjian jual beli tanah bawah tangan;
4. Menyatakan SAH demi hukum Hibah berupa Objek Sewa dari TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT I berdasarkan Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021;
5. Menyatakan SAH demi hukum dan mengikat Perjanjian Sewa Menyewa atas Objek Sewa antara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II;

## DALAM REKONVENSİ

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum PENGUGAT REKONVENSİ telah sah secara hukum sebagai orang yang berhak mengajukan Gugatan Rekonvensi akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ yakni penutupan Objek Sewa secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp2.299.237.068,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu enam puluh delapan rupiah);
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar kerugian kepada PENGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp2.299.237.068,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu enam puluh delapan rupiah) secara serta merta setelah dibacakannya putusan perkara ini;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSİ untuk membuka pemalangan Toko Alfamidi yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan

Hal. 37 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku (Objek Sewa) sehingga PENGUGAT REKONVENSI dapat melaksanakan kegiatan usaha kembali;  
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

(2.12) Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi dan Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

(2.13) Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Agama Namlea Nomor 222/Pdt.P/PA Nla tanggal 8 November 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya kesepakatan bersama nomor 4 (empat) yang dibuat oleh Notaris Bedzalda S.H M.Kn tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak milik (SHM) nomor 00328 dengan luas lahan 1.141 m2 (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe jalan Bandar angin Kecamatan Namlea Kabupaten Buru selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya surat nikah nomor 194/09//1993 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Sanana tanggal 18 September 1993. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya akta kematian nomor 8104-KM-10102016-0001 tanggal 26 Juli 2016 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat penjualan tanah tanggal 5 Mei 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan hibah tanggal 16 Juni 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat somasi peringatan hukum kepada Turut Tergugat II tanggal 13 September 2023 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-8;

Hal. 38 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



9. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat tanda terima surat somasi peringatan hukum kepada turut tergugat II tanggal 13 September 2023 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy sesuai dengan asli surat penjualan tanah tanggal 12 Oktober 2005 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy sesuai dengan aslinya Keputusan Bupati Buru nomor 974-189 tahun 2014 tentang izin mendirikan bangunan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy sesuai dengan aslinya bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-112;
13. Foto copy sesuai dengan aslinya kwitansi kwitansi dari Tailor Nazril dan DPD Golkar Buru selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-13;
14. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat pernyataan pembagian tanah warisan tanggal 1 Januari 2000 selanjutnya bukti surat tersebut diberitanda bukti P-14;
15. Foto copy dari foto copy tanpa perlihatkan aslinya surat pernyataan Rita Hentihu tanggal 12 Agustus 2000, selanjutnya bukti surat tersebut diberitanda bukti P-15;

(2.14) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mohtar Hentihu di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena masalah tanah antara Para Penggugat dengan M. Adji Hentihu sebagai Tergugat I;
  - Bahwa anak-anak dari Tergugat I bernama Nur Fitri hentihu, Fitra Fatimah Hentihu, Akbar M. Adji Hentihu, dan Jannah Bun Hentihu;
  - Bahwa nenek dari Para Penggugat bernama Nurma Tuharea;
  - Bahwa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat tersebut terletak di Dusun Sehe Bandar Angin Jalan Ahmad Yani;
  - Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat;
  - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tersebut atas nama Tergugat I M. Adji Hentihu;
  - Bahwa setahu Saksi Tergugat I M. Adji Hentihu masih sebagai pemilik yang sah tanah tersebut;
  - Bahwa istri Tergugat I M. Adji Hentihu bernama Rachma Luhulima;

*Hal. 39 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I M. Adji Hentihu dan Rachma Luhulima menikah secara Sah pada tahun 1993;
- Bahwa istri Tergugat I Rachma Luhulima meninggal dunia pada tahun 2016;
- Bahwa sertifikat hak milik yang dimiliki Tergugat I terbit tahun 2008;
- Bahwa tanah sertifikat hak milik Tergugat I tersebut di atasnya ada bangunan Alfamidi;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana sampai Alfamidi bisa mendirikan bangunan di tanah milik Tergugat I;
- Bahwa batas tanah yang disengketakan yaitu sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak, sebelah timur berbatasan dengan Adji Hentihu, sebelah utara berbatasan dengan Jalan Raya Bandar Angin, sebelah selatan berbatasan dengan Fatma Hentihu;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu bangunan dan tanah milik Tergugat I di bagian timur pernah disewakan Tergugat I kepada Partai Golkar, istri Tergugat I pernah membuka rumah makan, dan pernah disewa oleh tukang jahit;
- Bahwa ada ijin mendirikan bangunan di tanah sebelah timur yang dimiliki Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I sering membayar pajak tanah dan bangunan di sebelah timur;
- Bahwa Saksi yang membantu membayar pajak tanah dan bangunan di sebelah timur milik Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat mengugat Tergugat I karena Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai ahli waris dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah tanah yang sekarang ada bangunan Alfamidi;
- Bahwa Saksi tahu dari anak-anak Tergugat I bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Tergugat II;
- Bahwa setelah mengetahui bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Tergugat II Para Penggugat melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan penetapan ahli waris pada kantor Pengadilan Agama Namlea;
- Bahwa saksi pernah melihat penetapan yang dikeluarkan oleh kantor Pengadilan Agama Namlea tapi tidak membaca isi penetapannya;

Hal. 40 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla

#### 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 berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Namlea objek tanah dan bangunan merupakan tanah warisan milik Tergugat I dan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu ada kesepakatan antara Tergugat I dengan Para Penggugat di notaris;
- Bahwa inti dari kesepakatan yang dibuat oleh Tergugat I dan penggugat di Notaris adalah apabila tanah yang disengketakan dijual atau disewakan harus dibagi sama rata dengan ahli waris;
- Bahwa Saksi tidak tahu penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa Saksi tahu setelah membeli tanah dari Tergugat I, Tergugat II hibahkan tanah ke Turut Tergugat I kemudian Turut tergugat I sewakan tanah tersebut kepada Turut tergugat II, sehingga turut tergugat menguasai objek sengketa tersebut dengan membuat toko Alfamidi;
- Bahwa anak Tergugat I yang tinggal bersama Tergugat I bernama Fitra Hentihu;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita orang bahwa Tergugat I yang memasang tanda larangan di Objek sengketa;
- Bahwa inti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I adalah masalah tanah;
- Bahwa objek sengketa tersebut milik siapa Tergugat I;
- Bahwa tidak ada permasalahan tanah antara Tergugat I dan Para Penggugat sebagai ahli waris dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada permasalahan antara Tergugat I dengan istrinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada permasalahan antara Tergugat I dan istrinya terkait harta gonogini;
- Bahwa Tergugat I dan istrinya cerai mati;
- Bahwa objek sengketa tersebut milik Tergugat I;
- Bahwa objek sengketa pernah dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat akta jual beli objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I merupakan harta bersama antara Tergugat I dengan istrinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I, Saksi hanya tahu batas tanah objek sengketa;

Hal. 41 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dilakukan oleh penggugat pada saat mengetahui objek sengketa telah dibangun toko Alfamidi;
- Bahwa pemasangan tanda larangan di objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pemasangan tanda larangan tersebut sudah ada putusan Pengadilan Negeri Namlea;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Agama, tergugat I melakukan pemasangan tanda larangan di objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I memasang tanda larangan di objek sengketa tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada surat kesepakatan keluarga antara Tergugat I dan Tergugat II untuk menempati objek sengketa;
- Bahwa benar objek sengketa terletak di Jalan Ahmad Yani;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa tersebut telah dijual oleh M. Adji Hentihu kepada Mahmud Hentihu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan objek sengketa tersebut dijual oleh M. Adji Hentihu kepada Mahmud Hentihu;
- Bahwa anak-anak Tergugat I (Para Penggugat) dan Tergugat I mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama Namlea Tahun 2022;
- Bahwa isi permohonan yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I di Pengadilan Agama Namlea terkait dengan pembagian warisan;
- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama tahun 2022 karena Tergugat I menjual objek sengketa tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai ahli waris;
- Bahwa Para Penggugat mengajukan keberatan pada saat mengetahui bangunan Alfamidi dibangun sehingga Para Penggugat mengajukan permohonan di Agama Namlea;
- Bahwa Tergugat I mendapatkan tanah yang menjadi objek sengketa sekarang dengan cara membeli tanah tersebut dari Abdulrahman Hentihu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat I membeli tanah dari Abdulrahman Hentihu;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I membeli tanah tersebut dari Abdulrahman Hentihu dari Tergugat I yang bercerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rita Hentihu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sampai Rita Hentihu menghuni rumah disebelah timur objek sengketa;

Hal. 42 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang menjadi objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I ke Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menerima uang hasil penjualan tanah oleh Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak tahu uang hasil penjualan tanah oleh Tergugat I digunakan oleh siapa;
  - Bahwa hubungan Tergugat I dengan Para Penggugat baik-baik saja;
2. Nur Ainun Luhulima, SP di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena sengketa lahan;
  - Bahwa lahan sengketa tersebut terletak di Jalan Bandar Angin atau Jalan Ahmad Yani Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten Buru;
  - Bahwa saksi tahu sengketa lahan antara ahli waris dengan Turut Tergugat II;
  - Bahwa saksi tahu ahli waris objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Turut tergugat II yaitu Nur Fitri Hentihu, Fitra Fatima Hentihu, Akbar Adji Hentihu, Jannah Bun Hentihu, dan Hj. Nurma Tuharea;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I M. Adji Hentihu;
  - Bahwa istri Tergugat I M. Adji Hentihu bernama Rahma Luhulima;
  - Bahwa Tergugat I M. Adji Hentihu menikah secara sah, pada tahun 1993 di Desa Sanana;
  - Bahwa istri Tergugat I M. Adji Hentihu sudah meninggal pada tahun 2016;
  - Bahwa Saksi tahu objek sengketa sudah bersertifikat;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut hanya mendengar;
  - Bahwa sertifikat objek sengketa atas nama Tergugat I M. Adji Hentihu;
  - Bahwa sertifikat tersebut terbit tahun 2008;
  - Bahwa objek sengketa sengkarang sudah ada bangunan toko Alfamidi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu bangunan Alfamidi ada ijin untuk membangun di objek sengketa;
  - Bahwa batas-batas tanah objek sengketa sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak. Sebelah timur berbatasan dengan Tergugat I M. Adji Hentihu, sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah selatan berbatasan dengan rumah Fatma Hentihu;
  - Bahwa ada bangunan di tanah sebelah timur milik Tergugat I M. Adji Hentihu yang dulu dikontrakan oleh Tergugat I kepada kantor Golkar dan tukang jahit dan rumah makan;

Hal. 43 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



- Bahwa tanah dan bangunan disebelah timur dikontrakan oleh Tergugat I M. Adji Hentihu;
  - Bahwa Saksi tahu dari cerita orang bahwa Tergugat I M. Adji Hentihu telah mengontrakkan tanah dan bangun disebelah timur kepada kantor Gollkar dan tukang jahit;
  - Bahwa tidak ada pihak lain yang keberatan Tergugat I M. Adji Hentihu mengontrak tanah kepada pihak lain;
  - Bahwa Saksi tidak tahu pokok permasalahan sampai objek tanah dan bangunan disengketakan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I ada menjual tanah kepada pihak lain;
  - Bahwa Saksi tahu anak-anak Tergugat I menggugat Tergugat I pada saat ada masalah dengan pihak Alfamidi sehingga anak-anak Tergugat I menggugat Tergugat di Pengadilan Agama Namlea;
  - Bahwa anak-anak Tergugat I menggugat Tergugat I di Pengadilan Agama Namlea karena masalah ahli waris;
  - Bahwa tidak ada perselisihan dan pertengkaran terkait objek sengketa;
  - Bahwa Para Penggugat tidak pernah mencegah bangunan Alfamidi pada saat dibangun;
  - Bahwa Saksi tidak ikut sebagai saksi di Pengadilan Agama pada saat Para Penggugat mengajukan penetapan;
  - Bahwa Norma Tuharea juga masuk sebagai waris dalam Gugatan Para Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah hak milik Tergugat I merupakan harta bawaan dari Nurma Tuharea sebelum menikah dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak tahu isi penetapan dari Pengadilan Agama Namlea;
  - Bahwa tanah dan bangunan yang dikontakkan oleh Tergugat I ke pihak lain objeknya dibagian timur bersebelahan dengan objek sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu ukuran objek sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu objek sengketa sudah dijual oleh Tergugat I;
  - Bahwa sebelum Alfamidi dibangun di objek sengketa sudah ada bangunan bengkel;
  - Bahwa kakak Saksi almarhum Rachma Luhulima bercerita bahwa objek sengketa merupakan tanah milik Tergugat I dengan Rachma Luhulima;
  - Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan Para Penggugat dengan Tergugat I;
3. Jainap Rahman di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 44 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena masalah tanah;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan terletak di Jalan Ahmad Yani, Bandar Angin Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten Buru;
- Bahwa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak, sebelah timur berbatasan dengan M. Adji Hentihu, sebelah selatan berbatasan dengan Fatma Hentihu, sebelah utara berbatasan dengan Jalan raya Ahmad Yani;
- Bahwa objek sengketa tanah milik Tergugat I M Adji Hentihu dengan almarhum Rachma Luhulima;
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa tanah milik tergugat I M Adji Hentihu dengan almarhum Rachma Luhulima pada saat bekerja di Rumah Makan milik istri Tergugat I M. Adji Hentihu;
- Bahwa Saksi bekerja di Rumah Makan milik istri Tergugat I M. Adji Hentihu pada tahun 2014;
- Bahwa sampai sekarang bangunan rumah makan itu masih ada;
- Bahwa menurut kererangan istri Tergugat I pada saat Saksi masih bekerja bangun tersebut mau dikontrakan kepada tukang jahit;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek sengketa tanah Tergugat I dan istri Tergugat I dapat tanah dari siapa;
- Bahwa Saksi bekerja di rumah makan milik istri Tergugat I menjelang 6 bulan;
- Bahwa pada tahun 2014 di sebelah barat tidak ada bangunan hanya tanah kosong;
- Bahwa sekarang disebelah barat sudah ada bangunan toko alfamidi;
- Bahwa toko alfamidis sudah tutup sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sampai toko Alfamidi tutup;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek sengeketa dengan rumah makan merupakan satu bagian atau bidang yang terpisah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat hanya pada saat bertemu dengan penggugat Nur Fitri Hentihu mengatakan bahwa Tergugat I M. Adji Hentihu jual tanah tanpa ketahuan Para penggugat;
- Bahwa Tanah yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat yang sekarang telah dibangun toko Alfamidi;
- Bahwa istri dari Tergugat I bernama Rachma Luhulima;
- Bahwa Rachma Luhulima dan Tergugat I menikah secara Sah;

Hal. 45 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat I dan Rachma Luhulima menikah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Rachma Luhulima meninggal dunia;
- Bahwa ada lima anak dari perkawinan Tergugat I dengan Rachma Luhulima yaitu Nur Fitri Hentihu, Fitra Fatima Hentihu, Akbar M. Adji Hentihu, Jannah Run Hentihu;
- Bahwa anak Tergugat I Nur Fitri Hentihu bercerita kepada Saksi bahwa Tergugat I telah menjual tanah tanpa sepengetahuan anak-anak Tergugat I di Tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa ada langkah langkah hukum dari anak anak tergugat I untuk mencegah atau melarang supaya Tergugat I tidak menjual tanah;
- Bahwa Tergugat I menjual objek sengketa tanah kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana sampai bangunan alfamidi bisa dibangun di objek sengketa;
- Bahwa selama saksi bekerja tidak ada orang lain komplek terhadap tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang disebelah timur milik Tergugat I berapa luas, Saksi hanya tahu berbatasan dengan rumah makan milik istri tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah dibagian selatan milik Fatma Hentihu;
- Bahwa istri Tergugat I mengatakan bahwa objek sengketa merupakan tanah milik Tergugat I dan Rachma Luhulima;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu atau mendengar sertifikat atas nama siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu perolehan tanah tersebut sebelum Rachma Luhulima menikah dengan Tergugat I atau setelah Rachma Luhulima menikah dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada terjadi transaksi jual beli atas objek sengketa lahan, Saksi hanya dengar dari cerita anak Tergugat I Nur Fitri hentihu;
- Bahwa hubungan Tergugat I dengan anak-anaknya baik baik saja;

(2.15) Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Negeri Agama Namlea nomor 222/Pdt.P/PA Nla tanggal 8 November 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TI-1;

Hal. 46 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



2. Foto copy sesuai dengan aslinya kesepakatan bersama nomor 4 (empat) yang dibuat oleh Notaris Bedzalda S.H M.Kn tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TI-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak milik (SHM) nomor 00328 dengan luas lahan 1.141 m2 (seribu seratus empat puluh satu meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe jalan Bandar angin Kecamatan Namlea Kabupaten Buru selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TI-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya surat nikah nomor 194/09//1993 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Sanana tanggal 18 September 1993. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TI-4;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya akta kematian nomor 8104-KM-10102016-0001 tanggal 26 Juli 2016 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TI-5;
6. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat penjualan tanah tanggal 5 Mei 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TI-6

(2.16) Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

(2.17) Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II untuk membuktikan dalil jawabannya dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya Kartu tanda penduduk tergugat II, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-1;
2. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat penjualan tanah tanggal 5 Mei 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-2;
3. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya Kwitansi pembayaran penjualan tanah antara Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya surat keterangan hibah tanggal 16 Juni 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-4;
5. Print out gambar antara tergugat I dan Dinas Pertanahan saat pengukuran selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-5;
6. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan tanggal 26 Februari 2006, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-6;
7. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat penjualan tanah selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-7;
8. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya kwitansi cicilan pembayaran tanah, selanjutnya buti surat tersebut diberi tanda bukti TII-8;

Hal. 47 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



9. Foto copy sesuai dengan aslinya surat pembayaran pajak oleh Rita Hentihu, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TII-9;

(2.18) Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu tanda penduduk Turut tergugat I, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTI-1;
2. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan hibah tanggal 16 Juni 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTI-2;
3. Print out gambar antara tergugat I dan Dinas Pertanahan saat pengukuran selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTI-3;
4. Foto copy tanpa diperlihatkan aslinya akta Sewa menyewa antara Tergugat I dan Turut Tergugat II selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTI-4;

(2.19) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Konvensi II dan Turut Tergugat Konvensi I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Rita Hentihu di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena masalah tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II yang terletak di Bandar Angin Jalan Ahmad Yani Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten buru;
  - Bahwa luas objek yang disengketakan 24x40 meter persegi;
  - Bahwa Saksi tahu luas objek yang disengketakan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah pembagian dari orang tua saksi Haji Saleh Hentihu;
  - Bahwa objek yang disengketakan oleh tergugat I dan Tergugat II sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah timur berbatasan dengan saksi, selatan berbatasan dengan Fatma hentihu,; sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak;
  - Bahwa yang pertama menguasai lahan adalah kakak saksi yang pertama Abdulrahman Hentihu, kemudian tanah itu dijual oleh Abdulrahman Hentihu kepada Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa objek sengketa dijual kepada Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dijual dari cerita kakak saksi Abdulrahman Hentihu;

Hal. 48 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah objek sengketa yang dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa lahan tersebut sekarang milik Tergugat I;
- Bahwa Tanah atau objek sengketa sudah Tergugat I jual kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi diberi tahu oleh Tergugat II bahwa Tergugat I sudah menjual tanah kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II tahun 2017;
- Bahwa menurut cerita Tergugat II, Tergugat I menjual tanah untuk menikah lagi yang kedua;
- Bahwa objek sengketa Tergugat II dikontrakan kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa Turut Tergugat II kontrak lahan dari Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I mempermasalahkan lahan yang sekarang dikuasai oleh Turut tergugat II;
- Bahwa lahan tersebut dipermasalahkan oleh Tergugat I setelah bangunan Alfamidi dibangun;
- Bahwa bangunan Alfamidi dibangun tahun 2021;
- Bahwa sekitar tahun 2023 ada larangan dari Tergugat I kepada Turut Tergugat II beroperasi di lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Para Penggugat juga melarang Turut Tergugat II beroperasi di objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu penutupan objek sengketa karena apa;
- Bahwa istri pertama Tergugat I bernama Almarhumah Rahma Luhulima;
- Bahwa anak-anak Tergugat I dengan Almarhumah Rahma Luhulima yaitu Nur Fitri Hentihu, Fitra Fatima Hentihu, Akbar M. Aji Hentihu, dan Janah Bun Hentihu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dikontrakan oleh Tergugat II ke Turut Tergugat II apakah menggunakan perantara;
- Bahwa Saksi tidak tahu pihak dalam perkara ini;
- Bahwa saat tanah dibeli oleh Tergugat I dari kakak Saksi Abdulramahan Hentihu, Tergugat I sudah menikah dengan Almarhumah Rahma Luhulima;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat tanah yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I;
- Bahwa tanah di bagian timur objek sengketa milik saksi Almarhum Saleh Hentihu, tetapi tanah tersebut sudah dibeli oleh Saksi;

Hal. 49 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah dibagian timur yang Saksi beli dari ayah Saksi Saleh Hentihu Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  - Bahwa fondasi rumah di bagian timur dibangun oleh Saksi, kemudian dipinjam lahan tersebut oleh Tergugat I dari orang tua Saksi Saleh Hentihu untuk membuat warung, dengan catatan bahwa tahun 2014 tanah dikembalikan kepada Saksi, tetapi Tergugat membuat rumah dan mengontrakkan bangunan tersebut kepada tukang jahit, sekretariat kantor Golkar, dealer suzuki;
  - Bahwa Saksi membayar pajak lahan tersebut;
  - Bahwa sampai sekarang Saksi yang membayar pajak lahan tersebut;
  - Bahwa Tergugat II yang membangun pagar di objek sengketa tahun 2018 sebelum bangunan Alfamidi dibangun;
  - Bahwa tidak ada yang komplain dari Penggugat dan tergugat I atas objek sengketa;
  - Bahwa ukuran lahan tersebut 20x40 meter persegi;
  - Bahwa luas objek sengketa sudah ada pengurangan karena ada pelebaran jalan setapak di bagian barat;
2. Fatma Hentihu di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena masalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek sengketa terletak di Bandar Angin Jalan Ahmad Yani Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten buru;
  - Bahwa tanah objek sengketa sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah timur berbatasan dengan Saksi, selatan berbatasan dengan Fatma Hentihu, sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak;
  - Bahwa luas objek yang disengketakan 40x24 meter persegi, kemudian ada pelebaran jalan setapak sehingga objek lahan menjadi 40x23,5 meter persegi;
  - Bahwa orangtua Saksi yang menghibahkan tanah untuk pelebaran jalan setapak;
  - Bahwa Saksi sudah lupa kapan orang tua Saksi menghibahkan tanah untuk pelabaran jalan setapak;
  - Bahwa tanah objek sengketa juga milik orang tua Saksi, Saleh Hentihu yang kemudian orang tua saksi memberikan kepada anak pertama Abdulraman Hentihu;

Hal. 50 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah lupa kapan orang tua Saksi membagikan tanah kepada Abduraman Hentihu;
- Bahwa tanah pembagian dari orang tua Saksi kepada Abduraman Hetihu, Abdulrahman Hentihu jual ke Tergugat I, karena ada utang piutang antara Abdulrahman Hentihu dan tergugat I sehingga tanah itu dijual sebagai pelunasan hutang;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Abduraman Hentihu sekitar tahun 2000;
- Bahwa Saksi dengar bahwa tersebut sudah dijual oleh Abdulrahman Hetihu;
- Bahwa Tergugat I sudah menikah pada saat membeli tanah dari Abdulrahman Hentihu;
- Bahwa istri Tergugat I bernama Rahma Luhulima;
- Bahwa istri Tergugat I sudah meninggal;
- Bahwa istri tergugat I meninggal dunia sekitar tahun 2017;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa anak dari perkawinan Tergugat I dan Rahma Luhulima;
- Bahwa tanah tersebut dijual kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa pada saat Tergugat II mau membuat pagar di objek sengketa tahun 2017, dan Tergugat II mengatakan kepada Saksi bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dikontrakkan kepada Turut Tergugat II yaitu Alfamidi;
- Bahwa Tergugat II yang cerita kepada Saksi bahwa tanah itu Tergugat II kasih kontrak kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa sudah ada bangunan Alfamidi di objek sengketa;
- Bahwa bangunan Alfamidi dibangun oleh Turut Tergugat II sekitar tahun 2022;
- Bahwa bangunan Alfamidi sekarang ditutup;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada masalah apa sampai bangunan Alfamidi ditutup;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut ada dipermasalahkan dari ahli waris;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dipermasalahkan oleh ahli waris karena ada papan larangan di objek sengketa;
- Bahwa Tergugat II menunjukan surat jual beli lahan antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Saksi;
- Bahwa anak-anak Tergugat I masih tinggal bersama Tergugat I;

Hal. 51 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



- Bahwa tidak masalah antara anak-anak Tergugat I dan Tergugat I;
  - Bahwa Tergugat II yang membangun pagar objek sengketa;
  - Bahwa Tergugat II membangun pagar di objek sengketa tahun 2018;
  - Bahwa pagar di objek sengketa yang menjadi sengketa sampai sekarang;
  - Bahwa benar surat jual beli yang diperlihatkan kuasa Tergugat II kepada Saksi yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa Tergugat II memperlihatkan surat asli jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I kepada Saksi untuk Tergugat II membuat pagar di objek sengketa;
  - Bahwa luas tanah yang dijual kakak saksi kepada Tergugat I 40x23,5 meter persegi;
  - Bahwa menurut cerita Tergugat II, Tergugat I menjual tanah karena Tergugat I ingin menikah;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut dijual oleh Tergugat I, ada persetujuan oleh Para Penggugat, karena tidak ada keberatan dari Para Penggugat;
  - Bahwa tidak ada komplain dari Para Penggugat atas tanah yang telah ada bangunan Alfamidi;
  - Bahwa yang menutup lahan sengketa kuasa hukum Para Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu dasar pemalangan yang dilakukan oleh kuasa Para Penggugat atas objek sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II;
  - Bahwa lahan atau tanah di bagian timur samping dari objek sengketa milik Rita Hentihu;
  - Bahwa tidak ada jual beli antara Rita Hentihu dengan Tergugat I di lahan bagian timur samping objek sengketa;
  - Bahwa Rita Hentihu setiap tahun bayar pajak tanah;
3. Muna Hentihu di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena masalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek yang disengketakan terletak di Sandar Angin Jalan Ahmad Yani Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten Buru;
  - Bahwa luas objek yang disengketakan 25x40 meter persegi;
  - Bahwa objek sengketa ada bangunan Alfamidi;

*Hal. 52 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan Alfamidi sekarang sudah ditutup;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menutup bangunan Alfamidi;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Sawa;
- Bahwa awalnya tanah yang disengketakan tersebut milik kakak Saksi, Abdulrahman Hentihu kemudian tanah tersebut dijual oleh Tergugat II;
- Bahwa dengar dari Tergugat II tanah objek sengketa sudah dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa objek sengketa dijual;
- Bahwa anak-anak dari Saleh Hentihu, Abdulrahman Hentihu, Muna Hentihu, Rita Hentihu, Fatma Hentihu;
- Bahwa tanah milik Saleh Hentihu sudah habis dibagi kepada anak-anaknya;
- Bahwa Abdulrahman Hentihu menjual tanah ke Tergugat I M. Aji Hentihu tahun 2005;
- Tergugat I sudah menikah pada saat Tergugat I membeli tanah tersebut;
- Bahwa istri dari Tergugat I bernama Rahma Luhulima;
- Bahwa tanah yang disengketakan sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak, sebelah timur dengan Rita Hentihu, selatan dengan Fatma Hentihu, sebelah utara dengan jalan raya;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dulunya milik Abdulrahman Hentihu karena pembagian tanah oleh Saleh Hentihu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa objek sengketa dijual oleh Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek tanah yang dijual oleh Tergugat I diketahui oleh Para Penggugat atau tidak;
- Bahwa istri Tergugat I sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan istri Tergugat I meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat I menikah dengan Rahma Hentihu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas objek sengketa, hanya mendengar bahwa tanah sudah dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa luas lahan yang dibeli Tergugat II kurang lebih 25x40 meter persegi;
- Bahwa Saksi mendengar kakak Saksi, Abdulrahman Hentihu sudah menjual tanah kepada Tergugat I;

Hal. 53 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual Abdurahman Hentihu ke Tergugat I, Saksi hanya dengar dari kakak Saksi, Abdurahman Hentihu bahwa tanah tersebut dibayar secara cicil;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama istri kedua Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I dengan istrinya tinggal satu rumah;
- Bahwa tidak ada masalah antara Tergugat I dengan istrinya;
- Bahwa tanah yang di bagian timur sebelah objek sengketa milik Rita Hentihu, Tergugat I hanya pinjam pakai saja bukan milik Tergugat I;

4. Mahmud Hentihu di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena masalah tanah;
- Bahwa objek sengketa terletak di Jalan Ahmad Yani Bandar Angin Desa Namlea Kecamatan Namlea Kabupaten Buru;
- Bahwa objek sengketa sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah timur berbatasan dengan Rita Hentihu, sebelah selatan berbatasan dengan Fatma Hentihu, sebelah barat berbatasan dengan jalan setapak;
- Bahwa luas objek sengketa 40x25 meter persegi;
- Bahwa di atas objek sengketa sekerang sudah ada bangunan Alfamidi;
- Bahwa awalnya objek sengketa milik Abdurahman Hentihu, kemudian dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa objek sengketa dijual;
- Bahwa Tergugat I sudah menikah saat membeli tanah;
- Bahwa istri Tergugat I bernama Rahma Luhulima;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan istri Tergugat I meninggal dunia;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II tahun 2017;
- Bahwa tanah bagian timur samping objek sengketa ada surat kepemilikan dari orang tua Rita Hentihu;
- Bahwa Tergugat II bercerita bahwa Tergugat I ingin menikah lagi makanya tanah objek sengketa dijual ke Tergugat II;
- Bahwa objek tanah yang dijual Tergugat I ke Tergugat II pada saat dijual belum ada pagar;
- Bahwa Tergugat II yang membangun pagar diobjek sengketa;
- Bahwa pagar yang dibangun oleh Tergugat II tidak ada sengketa;
- Bahwa terjadi permasalahan objek sengketa sejak bangunan Sfamidi dibangun;
- Bahwa bangunan Alfamidi dibangun seketar tahun 2022;

Hal. 54 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli waris Tergugat I yang membuat masalah atas objek sengketa;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Abdulraman Hentihu kepada Tergugat I awalnya 40x25 meter persegi;
- Bahwa luas tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II 40x22 meter persegi;
- Bahwa ada terjadi pengurangan tanah dari awal tanah 40x25 meter persegi menjadi 20x22 meter persegi oleh karena terjadi pelebaran jalan setapak bagian barat dari objek sengketa;
- Bahwa ada surat jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2017, pada saat Tergugat II ingin membuat pagar di area objek sengketa Tergugat II menunjukkan surat jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tidak ada orang lain selain Saksi pada saat Tergugat II menunjukkan surat jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli dari tergugat I, Tergugat II tidak menjual atau hibahkan kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut disewakan kepada pihak Alfamidi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan turut tergugat I;
- Bahwa lorong jambu di bagian barat jalan setapak;
- Bahwa dari dulu objek sengketa dinamakan Bandar Angin, kalau Ahmad Yani itu alfamidi dibangun baru dinamakan Jalan Ahmad Yani;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, hanya surat jual beli saja antara Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa Saksi membenarkan Abdulrahman Hentihu mengambil uang dari Tergugat I dengan bukti kwitansi pengambilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Abdulrahman Hentihu mengambil uang secara cicil dari Tergugat I, yang Saksi tahu hanya bukti kwitansi pengambilan uang secara cicil dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Abdulrahman Hentihu mengganti uang Tergugat I, yang saksi tahu uang pengganti diganti oleh Abdulrahman Hentihu dengan sebidang tanah yang sekarang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sampai Abdulrahman Hentihu mengambil uang dari Tergugat I;
- Bahwa ukuran tanah pembagian dari Saleh Hentihu kepada Abdulrahman Hentihu 40x25 meter persegi;

Hal. 55 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



- Bahwa pada saat Tergugat II membangun pagar tidak ada komplain dari ahli waris Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak dengar ada keberatan dari ahli waris Tergugat I terkait pembangunan Alfamidi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa ada penetapan dari Pengadilan Agama Namlea terkait ahli waris atas objek sengketa setelah ada papan larangan pada objek sengketa yang dipasang oleh ahli waris;
- Bahwa yang melakukan pemalangan terhadap objek sengketa adalah kuasa hukum dari Tergugat I;

(2.20) Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya akta Perjanjian sewa menyewa tanggal 2 September 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-1;
2. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat penjualan tanah tanggal 5 Mei 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-2;
3. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan hibah tanggal 16 Juni 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-3;
4. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan nomor 153/SKET/SK/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-4;
5. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan nomor 594/4231/V/2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-5;
6. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat pernyataan penguasaan fisik sebidng tanah selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-6;
7. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat keterangan kepemilikan tanah nomor 593.2/145/VII/2021 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-7;
8. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya surat persetujuan selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-8;
9. Print out foto dokumentasi akad sewa antara bapak raden Mohamad yamin dengan PT Midi Utama Indonesia Tbk tanggal 2 September 2021 s

Hal. 56 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



kantor Notaris Lidia Gosal SH M.Kn selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-9;

10. Foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya buku tabungun atas nama bapak Raden Mohamad Yamin selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-10;

11. Print out informasi transfer selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-11a;

12. Print out Rekening Giro selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-11b;

13. Print out alat bukti dokumentasi pemalangan secara sepihak yang dilakukan oleh para penggugat terhadap toko Alfamidi Ayaní 2 yang dikelola oleh Turut Tergugat II yang belokasi di Desa Namlea kecamatan namlea Kabupaten Buru selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-12a;

14. Print out alat bukti dokumentasi kondisi terkini tanggal 28 Februari 2024 toko alfamidi Ahmad Yani 2 yang dikelola oleh turut tergugat II yang masih ditutup oleh para penggugat secara sepihak selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-12b;

15. Foto copy dari foto coopy tanpa diperlihatkan aslinya salinan penetapan nomor 222/Pdt.P/2022/PA Nla selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-13;

16. Asli surat keterangan kerugian matriil akibat penutupan toko Alfamidi Ahmad Yani 2 namlea Cabang ambon selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-14;

17. Print out perbedaan melawan hukum dalam hukum perdata dan pidana selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-15a;

18. Print out perbuatan melawan hukum (PMH) dalam hukum Pidana dan Hukum Perdata selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda bukti TTII-15b;

(2.21) Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya dan gugatan Rekonvensinya;

(2.22) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Maret 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

(2.23) Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulannya;

Hal. 57 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



(2.24) Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.25) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### (3.1) DALAM KONVENSI:

##### (3.1.1) DALAM EKSEPSI

(3.1.1.1) Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL SEHINGGA CACAT FORMIL

1. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam Artikel Hukumonline yang berjudul Mengenal Eksepsi dan Jenis-Jenis Eksepsi, yang dimaksud dengan eksepsi *obscuur libel* adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas;

Bahwa isi Gugatan PARA PENGGUGAT tidak terang dan tidak jelas. Hal tersebut dapat dilihat pada poin 12 posita Gugatan yang menjelaskan bahwa: "bahwa atas dasar perbuatan hukum kontrak yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II maka di atas tanah Objek Sengketa kini telah dikuasai secara nyata oleh Turut Tergugat II dengan cara membangun gerai Alfamidi milik Turut Tergugat II di atas Objek Sengketa yang dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris dalam hal ini Para Penggugat. Oleh karena itu penguasaan tanah Objek Sengketa oleh Turut Tergugat II secara sepihak dan tanpa persetujuan Para Penggugat tersebut sangat merugikan Para Penggugat oleh karena itu Turut Tergugat II sudah selayaknya dihukum untuk membongkar bangunan dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun."

Bahwa pada faktanya, perbuatan TURUT TERGUGAT II yakni membangun gerai Alfamidi a quo berdasarkan pada Akta Sewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021 yang dibuat di hadapan Lidia Gosal, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Ambon;

Lebih lanjut, Perjanjian Sewa Menyewa antara Bapak Raden Mohamad Yamin (untuk selanjutnya disebut dengan TURUT TERGUGAT I) dengan TURUT TERGUGAT II merupakan perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah seluas 595.50 M<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh lima koma lima puluh



meter persegi) yang terletak di Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku ("Objek Sewa") berdasarkan:

- a. Surat Keterangan Hibah tanggal 16 Juni 2021;
- b. Surat Keterangan Nomor 153/SKET/SK/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021; dan
- c. Surat Keterangan Nomor 594/423/VII/2021.

Bahwa dalam sewa menyewa ini, TURUT TERGUGAT II selaku Pihak Kedua atau Penyewa berhak untuk melakukan pembangunan di atas Objek Sewa. Hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 7.1 Akta Sewa tentang Pembangunan/Renovasi yang menjelaskan:

"selama Masa Sewa, atas biaya Pihak Kedua, Pihak Kedua dan/atau Pihak yang diberi hak oleh Pihak Kedua, berhak/diperbolehkan melakukan pembangunan/perubahan dan atau renovasi atas bangunan Obyek Sewa sesuai dengan kebutuhan kegiatan usaha Pihak Kedua dan atau Pihak yang diberi hak oleh Pihak Kedua di lokasi Obyek Sewa."

Dengan demikian, pembangunan gerai Alfamidi a quo yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II merupakan perbuatan yang berdasarkan pada Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021;

Adapun terkait dengan posita Gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT II dalam membangun gerai Alfamidi di atas Objek Sewa tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT merupakan hal yang tidak berdasar dan mengandung ketidakjelasan. Hal tersebut karena sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Nomor 3 Tanggal 02 September 2021, para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa atas Objek Sewa adalah TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II;

Dengan demikian, terhadap pembangunan gerai Alfamidi di atas Objek Sewa yang dilakukan TURUT TERGUGAT II dengan tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT merupakan perbuatan yang berdasar karena PARA PENGGUGAT bukanlah pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa sehingga tidak adanya kewajiban TURUT TERGUGAT II untuk meminta persetujuan dari PARA PENGGUGAT;

2. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 Nomor 3 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) karena pada pokoknya Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memuat dalil-dalil konkret tentang adanya

Hal. 59 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (*fundamentum petendi*);

Ketidajelasan dan tidak termuatnya dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan tuntutan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT juga dapat dilihat bahwa Gugatan *a quo* merupakan Gugatan Perihal Pembatalan Perjanjian Jual Beli. Sedangkan, pada posita poin 12 dan petitum poin 7 Gugatan justru menguraikan mengenai hak TURUT TERGUGAT II atas Objek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan TURUT TERGUGAT I yang mana tidak memiliki korelasi apapun terhadap dasar maupun alasan-alasan Gugatan PARA PENGGUGAT pada perkara *a quo*;

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, secara terang dan nyata dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas, tidak berdasar, dan tidak memiliki korelasi antara dasar hukum dengan dasar fakta yang tertuang dalam Gugatan. Dengan demikian, Gugatan PARA PENGGUGAT *obscuur libel* sehingga cacat formil;

**(3.1.1.2)** Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Kovensi II tersebut, Para Penggugat Kovensi tidak memberikan tanggapan dalam replik yang diajukannya;

**(3.1.1.3)** Menimbang bahwa oleh karena itu maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

**(3.1.1.4)** Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Edisi Kedua. Halaman 988-991 menjelaskan pada pokoknya terdapat berbagai ragam cacat formil yang menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan akhir dengan diktum: menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Cacat formil yang dapat dijadikan dasar oleh hakim menjatuhkan putusan akhir yang bersifat negatif dalam bentuk amar menyatakan gugatan tidak dapat diterima, antara lain sebagai berikut:

1. Yang mengajukan gugatan adalah kuasa yang tidak didukung oleh surat kuasa khusus yang memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 HIR jo. SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994;
2. Gugatan mengandung *error in persona*;
3. Gugatan di luar yurisdiksi absolut atau relatif pengadilan;
4. Gugatan *obscuur libel*;



- a. Dalil gugatan atau *fundamentum petendi*, tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;
  - b. Tidak jelas objek sengketa;
  - c. Petitum gugatan tidak jelas;
5. Gugatan yang diajukan mengandung unsur *ne bis in idem*;
  6. Gugatan masih prematur;
  7. Gugatan telah daluwarsa;

**(3.1.1.5)** Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan uraian eksepsi Turut Tergugat Konvensi II dan paragraf (3.1.1.4), Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi *obscuur libel* dengan pertimbangan bahwa:

1. Petitum gugatan Konvensi tidak ada meminta Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide* M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Edisi Kedua, Halaman 975). Konstruksi petitum gugatan seperti itu menjadikan gugatan tidak jelas;
2. Petitum gugatan Konvensi angka 7 meminta Majelis Hakim menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat Konvensi II untuk membongkar bangunan gerai Alfamidi dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun, padahal *condemnatoir* atau *kondemnator* adalah putusan yang memuat amar menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan yang bersifat *kondemnator* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari amar deklaratif atau konstitutif. Dapat dikatakan amar *kondemnator* adalah asesor dengan amar deklaratif atau konstitutif, karena amar tersebut tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului amar deklaratif yang menyatakan bagaimana hubungan hukum di antara para pihak. Oleh karena itu amar putusan *kondemnator*: 1. Merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan amar deklaratif, sehingga amar deklaratif merupakan *conditio sine qua non* atau merupakan syarat mutlak untuk menjatuhkan putusan *kondemnator*; 2. Dan penempatan amar deklaratif dalam putusan yang bersangkutan, mesti ditempatkan mendahului amar *kondemnator* (*vide* M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Edisi Kedua, Halaman 975-978). Konstruksi petitum gugatan seperti itu menjadikan gugatan tidak jelas;

Hal. 61 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



3. Petitum gugatan Konvensi angka 7 meminta Majelis Hakim menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat Konvensi II untuk membongkar bangunan gerai Alfamidi dan mengembalikan tanah Objek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun, padahal pihak PT. Midi Utama Indonesia Tbk Cabang Ambon pada gugatan Para Penggugat Konvensi hanya didudukkan sebagai "Turut Tergugat". Majelis Hakim berpendapat terdapat perbedaan kualifikasi antara Tergugat dengan Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan). Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan. Selain itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim. Dimasukkan atau didudukannya pihak PT. Midi Utama Indonesia Tbk Cabang Ambon sebagai "Turut Tergugat" namun dengan konstruksi petitum gugatan seperti itu menjadikan gugatan tidak jelas;

**(3.1.1.6)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat Konvensi II beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan;

### **(3.1.2) DALAM POKOK PERKARA**

**(3.1.2.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah dengan luas 940 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;

**(3.1.2.2)** Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai penolakan terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat Konvensi;

*Hal. 62 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla*



(3.1.2.3) Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Para Penggugat Konvensi;

(3.1.2.4) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan paragraf (3.1.1) **DALAM EKSEPSI** tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi mengandung cacat *obscuur libel* sehingga tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### (3.2) DALAM REKONVENSİ

(3.2.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat Konvensi II pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah dengan luas 940 m<sup>2</sup> (sembilan ratus empat puluh meter persegi) yang beralamat di Dusun Sehe Jalan Bandar Angin Desa Namlea, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru;

(3.2.2) Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Edisi Kedua. Halaman 546 menjelaskan dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi, dan putusan yang dijatuhkan pada gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, atas alasan gugatan mengandung cacat formil maka dalam kasus seperti ini: 1. putusan rekonvensi asesor mengikuti putusan konvensi; 2. dengan demikian, oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

(3.2.3) Menimbang bahwa berdasarkan uraian paragraf (3.2.2) tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Konvensi tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### (3.3) DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

(3.3.1) Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat Konvensi II dikabulkan dan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima, maka kepada Para Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

(3.3.2) Memperhatikan Pasal 157 dan Pasal 162 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## 4. M E N G A D I L I :

### (4.1) DALAM KONVENSİ:

#### DALAM EKSEPSİ

Hal. 63 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat Konvensi II;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### (4.2) DALAM REKONVENSIS:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### (4.3) DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.663.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Namlea, pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2024, oleh kami, Fandi Abdilah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Evander Reland Butar Butar, S.H., M.H. dan Erfan Afandi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Mei 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Ety Jantje Lessil, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Evander Reland Butar Butar, S.H., M.H.

Fandi Abdilah, S.H.

Erfan Afandi, S.H.

Panitera Pengganti,

Ety Jantje Lessil, S.H.

Perincian biaya:

1.....PNBP Biaya Pendaftaran

..... Rp30.000,00

Hal. 64 dari 65 hal. Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Nla

#### 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

2.....	Biaya Proses/ATK.....	
	Rp200.000,00	
3.....	Biaya Panggilan	
	Rp403.000,00	
4.....	PNBP/Hak-Hak	
Kepaniteraan.....	Rp60.000,00	
5.....	Meterai	Rp10.000,00
6.....	Leges	Rp10.000,00
7.....	Biaya Sumpah	
	Rp70.000,00	
8.....	Redaksi	
	Rp10.000,00	
9.....	Biaya Pemeriksaan	
Setempat.....	Rp1.750.000,00	
10.....	Biaya Pemberitahuan PS	
Ke Desa.....	Rp120.000,00	
Jumlah.....	Rp2.663.000,00	
(dua juta enam ratus enam puluh tiga ribu rupiah)		