



P U T U S A N

Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Saumlaki yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Yance Pieter Samadara, S.Ip, berkedudukan di Puri Lidah Kulon Indah K-15 RT.

006 RW. 005, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya dalam hal ini memberikan kuasa kepada

1. HORATIO NELSON SIANRESSY, SH.,MH.
2. FRENDI ROLENTIO SIANRESSY. S.H
3. DENI FRANKLI SIANRESSI. S.H

Ketiga Advokat pada SWL & Parteners Advokat & Konsultan Hukum beralamat Jl Tuhumury No. 5 Kota Saumlaki, Kab. Maluku Tenggara Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 November 2018 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W 27-U4/91/H.K/02/11/2018 tanggal 27 November 2018 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Lukas Thio**, berkedudukan di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat sebagai **Tergugat I**;

2. **Ny. J Oralawal**, berkedudukan di Kelurahan Saumlaki Gunung Nona Atas, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat sebagai **Tergugat II**;

Ke duanya memberikan kuasa kepada NIKSON LARTUTUL, S.H. & TAUFAN H. SAIRDEKUT S.H keduanya Advokat/Pengacara di Law Office LARTUTUL & ASSOSIATES, beralamat di Jln. Martha Christina, Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2018 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saumlaki Nomor W 27-U4/98/H.K/02/12/2018 tanggal 7

Desember 2018

Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat, bertempat tinggal di
Jl. Sifnana Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan,
Kabupaten Maluku Tenggara Barat sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki pada tanggal 27 November 2018 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 220 M² (dua ratus dua puluh meter persegi) berikut 1 (satu) bangunan rumah yang berada di atasnya huruf daftar No Rumah 175 berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996, terletak di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas-batas sesuai terurai dalam Surat Keputusan Nomor : 445/KDH/90 yang secara jelas diuraikan sebagai berikut :

- Utara berbatas dahulu dengan Rumah Makan Padang sekarang Jhon Miru
- Selatan berbatas dahulu dengan rumah Pemda sekarang U. S. A TNA Uwuratuw
- Timur berbatas dengan Jalan Raya
- Barat berbatas dengan Rumah Sdr. Sukirman

Selanjutnya disebut **Objek Sengketa**.

2. Bahwa asal – muasal tanah tersebut dimulai dari Tergugat II membuat Permohonan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara agar rumah dinas milik Pemerintah Daerah tersebut dijual kepada Tergugat II kemudian dari surat permohonan Tergugat II dimaksud Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara menyetujuinya dengan Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dijual kepada Tergugat II dengan disertai Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 01/R.D/17-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990 kemudian Tergugat II bersama suaminya membuat Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 dengan Penggugat untuk menjual rumah tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat Sah sebagai pemilik tanah dan rumah tersebut sebagaimana Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996.

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagai pemilik yang sah maka Penggugat berhak untuk memiliki, menguasai dan menikmati objek sengketa, tanpa ada gangguan atau upaya penguasaan dengan tanpa hak dari Pihak lain yang tidak berhak atas objek sengketa seperti yang dilakukan oleh Para Tergugat.

4. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran lunas terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 atas permintaan Tergugat II dan suaminya kepada Penggugat untuk tinggal/ mendiami obyek sengketa dengan alasan suami Tergugat II adalah tukang foto yang dulu dikenal dengan Foto Lima Satu kemudian atas permintaan tersebut

Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk tetap mendiami obyek sengketa sambil melakukan usaha foto kemudian sekitar akhir tahun 1996 – awal tahun 1997 Penggugat ± 6 (enam) kali meminta kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa ke rumah pribadi milik Penggugat di depan eks Rumah Sakit Umum Saumlaki karena Penggugat ingin membangun usaha akan tetapi Tergugat II beralasan bahwa jika mereka berpindah ke lokasi Penggugat maka usaha foto sudah terganggu kemudian sekitar pertengahan tahun 1997 Penggugat datang lagi kira – kira 3 (tiga) kali meminta kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa ke rumah pribadi milik Penggugat yang terletak di depan PLN lama akan tetapi Tergugat II masih lagi memberikan alasan yang sama bahwa akan mengganggu arus bisnis kemudian sekitar tahun 1998 ± 2 (dua) kali Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk keluar ke rumah BTN milik Penggugat akan tetapi Tergugat II masih tetap memberikan alasan yang sama kepada Penggugat akhirnya Penggugat yang tadinya mau membangun usaha dengan senang hati tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk melakukan usahanya diatas obyek sengketa namun ternyata Tergugat II memanfaatkan kesempatan itu dengan etiked buruk dan pada akhirnya Tergugat II menjual kembali obyek sengketa kepada Tergugat I.

5. Bahwa walaupun Penggugat telah membayar lunas obyek sengketa kepada Tergugat II dan seharusnya Tergugat II sudah keluar meninggalkan obyek sengketa tetapi sekitar tahun 2002 atas permintaan Tergugat II kepada Penggugat memberikan ijin kepada Tergugat II untuk mengontrak 2 (dua) unit kios masing-masing seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang berada diatas obyek sengketa sehingga nilai sewa 2 (dua) unit kios tersebut per tahun 15.000.000,- (lima belas juta) dan uang sewa Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tersebut digunakan untuk kepentingan pengobatan suami Tergugat II yang waktu dalam keadaan sakit.

6. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Tergugat II menjual obyek sengketa kepada Tergugat I maka Penggugat mendatangi Tergugat I secara pribadi ditempat

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha (Toko Aneka Teknik) untuk memberitahukan bahwa kepada Tergugat I bahwa obyek sengketa sudah dimiliki oleh Penggugat secara sah kemudian Penggugat mendatangi rumah Tergugat II untuk menanyakan kejelasan jual – beli obyek sengketa oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II, selain itu isteri Penggugat melalui telepon seluler/handphone (HP) menyampaikan kepada Tergugat I bahwa obyek sengketa telah dimiliki oleh Penggugat akan tetapi etiked baik Penggugat maupun isterinya diabaikan saja oleh Tergugat I.

7. Bahwa etiked buruk Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana uraian poin 4 (empat) dan poin 6 (enam) diatas, dengan memanfaatkan kesempatan mendiami obyek sengketa Tergugat II secara diam-diam menjual obyek sengketa kepada Tergugat I pada tahun 2010 dimana pada saat itu Tergugat II bersama suaminya dan Notaris JONI SABONO, SH., M.Kn mendatangi rumah Penggugat dan pada saat itu bertemu dengan isteri Penggugat di kediaman pribadi yang terletak di kompleks PLN lama untuk meminta Tanda Bukti Penerimaan (Surat biru) Nomor : 01/R.D/17-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990 dari Pemda Maluku Tenggara akan tetapi isteri Penggugat tidak memberikannya kepada mereka.

8. Bahwa sekitar tahun 2014 setelah Tergugat I mulai beraktifitas diatas obyek sengketa maka isteri Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II di Polres MTB namun berkasnya sudah tidak tahu berada dimana kemudian tahun 2015 Penggugat mendatangi Polres MTB untuk mengecek laporan isteri Penggugat sekaligus membuat Laporan Polisi Nomor Pol : LP-B/46/III/2017/MALUKU/POLRES MTB, tanggal 06 Maret 2017, tentang Penipuan akan tetapi tindaklanjut perkembangan laporan a quo belum juga diketahui secara pasti oleh Penggugat sebagai Pelapor.

9. Bahwa selain Tergugat I dan Tergugat II dilaporkan oleh Penggugat dan isterinya di Polres MTB Tergugat I masih tetap berusaha untuk beraktifitas sehingga Penggugat mencegah Tergugat I dengan cara membuang 1 (satu) ret batu besar diatas obyek sengketa akan tetapi Tergugat I tetap mendirikan dan atau membangun ruko lantai 3 diatas tanah obyek sengketa.

10. Bahwa karena Tergugat I dalam menguasai tanah milik Penggugat tidak melalui cara-cara yang wajar dan tanpa persetujuan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II adalah Penjual dan Pembeli yang mempunyai etiked buruk yang telah berupaya dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum untuk menguasai dan memiliki tanah yang merupakan hak Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat I untuk menguasai tanah Penggugat tersebut adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

11. Bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I atau siapa pun diatas obyek

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tanpa alas hak dan dilakukan tanpa seijin dan persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan tanpa meneliti kebenaran atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut, sehingga Turut Tergugat telah melakukan perbuatan hukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik di atas tanah milik Penggugat tersebut, dengan demikian perbuatan Turut Tergugat ini juga jelas merupakan suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat, selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa.

12. Bahwa karena Penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat yang dimulai dari Tergugat II sejak tahun 1996 sampai dengan Tergugat I saat ini, terhitung dari tahun 1996 sampai dengan saat ini adalah 22 (dua puluh dua) Tahun, maka Penggugat merasa sangat dirugikan, dikarenakan Penggugat tidak dapat menguasai dan memiliki objek sengketa tersebut secara leluasa dan tidak dapat memanfaatkan tanah objek sengketa tersebut untuk kepentingan Penggugat yaitu dengan cara menyewakan atau menjualnya kepada Pihak lain

13. Bahwa bila Penggugat menyewakan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain dengan menarik harga sewa pertahun, terhitung dari Tahun 1996 sampai dengan saat ini dengan harga sewa per tahun 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka akan diperoleh keuntungan selama 22 (dua puluh dua tahun) = Rp. 2.200.000.000,-, (dua miliar dua ratus juta rupiah).

14. Bahwa karena Tergugat I menguasai objek sengketa yang adalah milik Penggugat dengan tanpa hak dan melawan hukum, maka adalah patut dan layak menurut hukum bila Tergugat I dan setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat II dihukum untuk keluar meninggalkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apaun dengan pihak lain.

15. Bahwa untuk menjamin Hak Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut, karena dikawatirkan dengan didasarkan pada dugaan kuat bahwa dalam proses persidangan perkara ini, dikawatirkan Tergugat I mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain untuk menghilangkan hak Penggugat atas objek sengketa, untuk itu adalah patut dan wajar menurut hukum bila Pengadilan melakukan tindakan pendahuluan dengan cara meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, sehingga dapat menjamin dan melindungi hak Penggugat atas tanah tersebut ;

16. Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana terurai jelas pada poin 4, 5, 7 dan 9 gugatan ini merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik secara materil maupun immateriil sehingga mewajibkan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian-kerugian ini harus membayar ganti rugi dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil :

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila tanah obyek sengketa disewakan kepada pihak lain dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun x 22 Tahun = Rp. 2.200.000.000,-, (dua miliar dua ratus juta rupiah).

- Apabila tanah obyek sengketa dijual per meter Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) x 220 M² = Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah)

Maka jumlah total kerugian materil sebagaimana tersebut diatas, adalah sebesar Rp. 2.970.000.000,- (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian Immateriil yang dialami Penggugat disebabkan karena Penggugat adalah seorang pengusaha yang mana sudah dikenal dikalangan masyarakat luas atau orang banyak namun kemudian harta milik Penggugat tersebut diambil alih, dikuasai dan dinikmati oleh Para Tergugat, menimbulkan penafsiran masyarakat umum atau orang banyak di Kota Saumlaki dan sekitarnya, bahwa Penggugat adalah orang yang tidak berhak, namun hal tersebut tidaklah demikian karena ulah Para Tergugatlah yang menyebabkannya. Untuk itu, walaupun kerugian immateriil tidak dapat diperhitungkan secara matematis dan hanya dapat dibebankan terhadap perbuatan melawan hukum maka dengan nilai uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)

Bahwa dengan demikian jumlah total kerugian materil maupun immateriil adalah sebesar Rp. 7.970.000.000,- (tujuh miliar Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng

17. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi ilusoir kelak maka Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenaan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) terhadap :

- Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
- Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlayery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
- Tanah dan bangunan (gudang gahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki;
- Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki.

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan autentik, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR jo pasal 191 ayat (1) Rbg, maka Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, Kasasi dan Perlawanan (*verzet*).

Berdasarkan fakta – fakta yang Penggugat uraikan pada posita diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenaan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut

A. Dalam Provisi :

1. Mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat ;
2. Meletakkan sita Jaminan terhadap :
 - Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
 - Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlayery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
 - Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki;
 - Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki.

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan terhadap :
 - Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
 - Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlayery Kelurahan Saumlaki;
 - Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki;
 - Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 ;

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Tergugat I yang secara nyata telah menguasai objek sengketa adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan bahwa perbuatan jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan daya laku menurut hukum ;
6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat Hak Milik a.n. Tergugat I atau siapa pun, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau sekalian orang yang mendapat hak dari Tergugat II untuk segera meninggalkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan lestari tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (*verzet*).
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir serta tidak menyuruh wakilnya untuk hadir di Persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tanggal 28 November 2018, dan 6 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Satya Adi Wicaksono, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Saumlaki, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Januari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. **Mengenai Gugatan Penggugat Error In Pesona**

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata mengandung Cacat Formil atas dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :

a. **Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid.**

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini oleh karena Objek

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa bukanlah milik Penggugat, akan tetapi milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II, Karena itu Penggugat tidak memiliki kualitas untuk maju sebagai Penggugat dalam perkara aquo.

- Bahwa telah terjadi kekeliruan dalam penarikan pihak sebagai sebagai Tergugat dalam perkara ini khususnya tergugat II, yang mana pada gugatan Penggugat disebutkan Tergugat II adalah Ny. J ORALAWAL, padahal ternyata yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dalam perkara aquo adalah Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K.

- Bahwa perbedaan penulisan nama Tergugat II pada gugatan Penggugat yaitu Ny. J ORALAWAL dengan nama orang sebagai pihak yang mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat I yaitu Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K yang nyata-nyata, dapat berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat Formil sehingga Gugatan Penggugat patut ditolak oleh Majelis Hakim yang Muliah atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

b. *Exceptio plurium litis Consortium*

- Bahwa Penggugat mendalilkan keterlibatan Notaris JONI SABONO, SH., Mkn, dalam proses peralihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana posita gugatan Penggugat poin 6, namun Penggugat tidak menarik yang bersangkutan incasu Notaris JONI SABONO, SH., Mkn sebagai pihak dalam perkara aquo, maka hal ini berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. *Mengenai Gugatan Penggugat kabur atau Obscuur Libel*

- Bahwa dalam Guagatan Pekara ini tidak disebutkan secara jelas luas serta batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I. Bahwa Yurisprudensi Mahkama Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 dinyatakan "**Tanah yang dikuasi Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima**".

- Adanya kontradiktif antara posita gugatan yang satu dengan lainnya yang mana pada posita gugatan Penggugat poin 1 dan 2 didalilkan bahwa Tergugat II bersama suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat, tetapi pada posita gugatan poin 10, 11, dan 16, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Pada formulasi gugatan sedemikian tidak jelas apakah masuk dalam Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga nyata-nyata Gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil.

- Dalil Gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak terang oleh karena Penggugat mendalilkan pada Posita poin 2 bahwa **Tergugat II bersama suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat**, tetapi pada posita gugatan poin 1, 3, 10, 11 dan 14, Penggugat mendalilkan bahwa penggugatlah Pemilik atas tanah objek sengketa. Bahwa formulasi gugatan sedemikian berakibat gugatan Penggugat dapat mengandung cacat Formil karena jika sekiranya ada kesepakatan antara Tergugat II bersama suaminya dengan Penggugat untuk dilakukan penjualan rumah milik Tergugat II kepada Penggugat maka bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan tanah juga sebagai objek sengketa.

- Posita Gugatan tidak sejalan dengan Petitum

Pada posita gugatan Penggugat didalilkan secara tegas bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II nyata - nyata telah mendatangkan kerugian baagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang ditotalkan sebesar Rp. 7.970.000.000,- (Tujuh milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah), yang harus dibayar kepada Penggugat secara tanggung reteng oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak diminta dalam Petitum Gugatan. Hal ini berakibat cacatnya Gugatan Penggugat secara Formil karena sangat bertentangan dengan amant Hukum cara Perdata.

Bahwa atas dasar dan alasan-alasan sebgaimana terurai diatas, mohon kiranya Majelis hakim menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa hal-hal yang belum di tanggapi dalam Eksepsi bukan berarti Tergugat I dan II menerimanya, tetapi menolaknya secara tegas

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok Perkara ini.

2. Mengenai Objek Sengketa

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 1, 2 dan 3 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

➤ Bahwa Tergugat II incasu Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K tidak pernah melakukan perbuatan penjualan rumah hak miliknya kepada Penggugat incasu YANCE PIETER SAMADARA, S. Ip, sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat, apalagi soal penjualan rumah disertai tanah yang jadi Objek Sengketa dalam perkara ini. Bahwa jika benar apa yang didalilkan Penggugat yaitu Tergugat II menjual rumah atau termasuk tanah miliknya kepada Penggugat maka sudah tentu dilakukan dihadapan Notaris sebagai Pejabat yang berwenang untuk menangani dan melegalisasi proses jual beli rumah maupun tanah. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat merupakan dalil kosong yang tidak berdasar menurut hukum dan hanya mengada - ada sehingga patutlah ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

➤ Bahwa benar Tergugat II ada memiliki sebidang tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Surat Bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 339, berikut bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut yang diperoleh dengan jual - beli dari Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara kepada Tergugat II incasu JACOBA ORAPLAWAL/K yang mana tanah tersebut terletak di Jalan Bhineka, Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas - batas :

Sebelah Utara : Rumah makan Padang, sekarang Jhon Miru

Sebelah Selatan : Rumah Pemda, sekarang Lukas Uwurutuw

Sebelah Timur : Jalan Raya

Sebelah Barat : Sukirman,

Vide Bukti Tergugat yang diberi Tanda (Bukti T. 1).

➤ Bahwa kemudian pada tahun 2011 atas persetujuan suami Tergugat II maka tanah milik Tergugat II tersebut telah dijual oleh Tergugat II incasu Ny. JACOBA ORAPLAWAL kepada Tergugat I incasu LUKAS THIO yang dilakukan dihadapan Notaris JONI SABONO, SH. MKn pada tanggal 16 Februari 2011 sebagaimana bukti Legalisasi dari Notaris JONI SABONO, SH., MKn Nomor : 03/L/II/2011, sehingga secara hukum tanah tersebut telah beralih kepemilikan dari Tergugat II kepada Tergugat I dan selanjutnya akan dilakukan balik nama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat adalah pemilik atas Obyek Sengketa.

Vide Bukti Tergugat yang diberi Tanda (Bukti T. 2).

3. Terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita poin 4 dan 5 dapat Tergugat I dan II tanggap sebagai berikut:

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I dan II secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa telah terjadi pembayaran lunas oleh Penggugat kepada Tergugat II atas penjualan tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini karena Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi jual - beli tanah dengan Penggugat, apalagi mengenai tanah tanah obyek sengketa. Bahwa Tergugat II tidak Pernah mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada Penggugat maupun pihak lain, kecuali hanya dilakukan pengalihn kepada satu – satunya yaitu Tergugat I incasu LUKAS THIO dengan cara jual - beli dan dan melalui prosedur yang sah pula yang dilakukan langsung di hadapan Notaris JONI SABONO, SH., Mkn sehingga bagaimana mungkin Penggugat bisa mendalilkan bahwa Penggugat pernah memerintahkan Tergugat II bersama suaminya untuk keluar dari rumah milik Tergugat II yang dahulu berdiri diatas tanah obyek sengketa.

Apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II bersama suaminya pernah meminta kepada Penggugat untuk sebagian dari rumah milik Tergugat II dulu disewakan dua kamar kepada pihak lain untuk biaya perawatan suami Tergugat II yang sakit, ditolak dengan tegas karena tidak pernah terjadi hal sedemikian. Bahwa secara logika apabila rumah dan tanah milik Tergugat II tidak pernah dijual kepada Penggugat maka bagaimana mungkin Tergugat II bisa meminta ijin kepada Penggugat untuk menyewahkan rumah miliknya sendiri kepada pihak lain, sedangkan rumah dan tanah adalah milik Tergugat II sendiri.

Bahwa benar dahulu diatas tanah obyek sengketa ada terdapat rumah milik Tergugat II yang ditempai oleh Tergugat II bersama suami dan anak - anak mereka, namun setelah rumah dan tanah tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I kemudia Tergugat I membangun bangunan parmanen berupa ruko diatas tanah tersebut, sedangkan Tergugat II bersama keluarganya pindah ke salasatu rumah milik Tergugat II di Gunum Nona Kelurahan Saumlaki yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II incasu Ny. JACOBORA OPLAWAL/K

4. Terhadap dalil gugatan pada posita poin 6 dan 7 dapat Tergugat I dan II tanggap sebagai berikut :

- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar dan ditolak dengan tegas oleh Tergugat I dan tergugat II dengan alasan sebagai berikut :
Bahwa dulu Penggugat pernah menyampaikan keinginannya kepada Tergugat II bersama suaminya semasa suami Tergugat II masih hidup untuk membeli tanah milik Tergugat II yang jadi obyek sengketa saat ini yang mana pada sat itu ada terdapat satu bangunan rumah diatas tanah tersebut, namun selanjutnya Penggugat tidak punya keseriusan untuk membicarakan lebih lanjut mengenai niatnya dalam hal ingin membeli tanah milik Tergugat II

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, karena ketika pihak Tergugat II beberapa kali menanyakan tentang niat dari Penggugat tersebut, Penggugat dengan tegas mengatakan kepada Pihak Tergugata II bahwa **“Jual saja tanahnya kepada pihak lain”**, sehingga Tergugat II atas persetujuan suaminya akhirnya menjual tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I.

➢ Bahwa secara logika apabila Penggugat telah memiliki objek sengketa maka ketika mengetahui akan terjadi pengalihan tanah obyek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I, maka kenapa Penggugat tidak menghentikan atau setidaknya menyatakan keberatan kepada Notaris agar jangan dilakukan pengalihan dihadapan Notaris. Demikian juga halnya, sekiranya benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat maka secara logika sudah tentu Penggugat akan melakukan keberatan atau peringatan dini ke Badan Pertanahan Nasional Maluku Tenggara Barat bahwa apabila ada pihak - pihak yang hendak mengajukan proses penerbitan sertipikat atas tanah obyek sengketa diluar sepengetahuan Penggugat maka tidak boleh ditindak lanjuti karena tanah tersebut adalah milik Penggugat.

Hal ini menggambarkan bahwa memang Penggugat bukanlah pemilik atas tanah obyek sengketa sehingga dalil Penggugat sedemikian patutlah dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang Muliah.

5. Terhadap dalil gugatan pada posita poin 8 dan 9 dapat Tergugat I dan II tanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalil Penggugat tersebut ditolak dengan tegas dengan alasan bahwa jika benar tanah nobyek sengketa adalah milik Penggugat maka sudah tentu laporan pidana yang diajukan oleh baik istri Penggugat maupun oleh Penggugat sendiri telah diproses sampai ke Pengadilan Negeri Saumlaki untuk disidangkan dalam Perisidangan Pidana dan apabila putusan dalam perkara Pidana telah bekekuatan hukum tetap menyatakan Tergugat I dan II bersalah secara Pidana barulah Penggugat bisa mendalilkan hal sedemikian.

Bahwa benar disat Penggugat membangun diatas tanah obyek sengketa, oleh Penggugat pernah membuang batu diatas tanah obyek sengketa, namun Penggugat dengan sendirinya kembali mengaku batu - batu yang telah dibuang diatas tanah obyek sengketa tanpa diperintah oleh siapapun. Hal ini menggambarkan bahwa Penggugat sadr dan mengakui bahwa tanah obyek sengketa bukanlah miliknya sehingga dengan sendirinya mengakut batu – batu yang tadinya dibuang diatas tanah obyek sengketa.

6. Terhadap dalil gugatan pada posita poin 10 dan 11 dapat Tergugat I dan II tanggapi sebagai berikut :

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap dalil gugatan tersebut dapat Tergugat I dan II tanggapai bahwa Tanah objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II sehingga Tergugat II berhak untuk mengalihkan atau menjual kepada Tergugat I tanpa harus meminta ijin atau persetujuan dari siapapun juga termasuk Penggugat.

Demikian juga oleh karena Tanah obyek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II sehingga pihak Turut Tergugat dalam kedudukan dan kewenangannya berdasarkan undang - undang telah memproses Penerbitan Sertipikat Hak milik atas nama Tergugat II incasu Ny. JACOB A ORAPLAWAL/K dengan nomor Ham milik : 399 sesuai dengan prosedur yang berlaku.

7. Terhadap dalil gugatan pada posita poin 12, 13, 14, 15, dan 16 dapat Tergugat I dan II tanggapai sebagai berikut :

Bahwa oleh karena tergugat I dan II tidak pernah melakukan suatu perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum yang nyata – nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka dalil gugatan Penggugat sedemikian ditolak dengan tegas oleh Tergugat I dan II sehingga patutlah kesampingakan oleh Majelis Hakim yang Muliah.

8. Dapat Tergugat I dan II tegaskan bahwa oleh karena tanah Obyek Sengketa adalah milik sah Tergugat II sehingga Tergugat II berhak melakukan pengalihan atas tanah tersebut dengan cara dijual kepada Tergugat I dan kesepakatan jual - beli antara Tergugat II dengan Tergugat I telah dilakukan dihadapan Notaris JONI SABONO, SH., Mkn sebagai pejabat yang dalam kedudukannya memiliki kewenangan untuk menangani dan membuat Akta - Akta yang berhubungan dengan proses jual - beli sehingga pengalihan tanah Obyek Sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah menurut huklum.

Bahwa hal-hal yang belum ditanggapi dalam jawaban ini tidak berarti Tergugat I dan Tergugat II merimanya akan tetapi menolak secara tegas.

Bahwa berdasarkan segenap alasan - alasan bantahan sebagaimana terurai diatas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Saumlaki Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

Menyatakan mereima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

B. Dalam Pokok Perkara

1) Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan Replik;

Menimbang, bahwa pada saat memasuki pembuktian, Kuasa Penggugat tidak hadir di persidangan serta tidak menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan patut meskipun telah dipanggil oleh Jurusita Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 1 Februari 2019, 21 Februari 2019, dan 28 Februari 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa para Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa foto copy diberi tanda **T.I.II. 1 s/d T. I.II. 2** tersebut di cocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

1. Fotokopi *Surat Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Joni Sabono, S.H., M.Kn., Nomor : Legalisasi 03/L/III/2011 Jual Beli tanggal 16 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda ----- **TI.II-1**;
2. Fotokopi *Surat Sertifikat Hak Milik* Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda ----- **TI.II-2**;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, Kuasa para Tergugat dimuka persidangan telah pula menghadapkan saksi dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi JIDON SANYAKIT

- Bahwa objek sengketa berada di Jalan Mathilda Batlayeri dulu adalah Jalan Bhineka tepatnya di samping Bank BRI Saumlaki.
- Bahwa awal sebelum terjadi proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, sebelumnya saksi sudah kenal Tergugat II sejak kecil dan orang tua saksi adalah pasien dari Tergugat II kemudian saat saksi bertemu dengan Tergugat II, Tergugat II meminta tolong kepada saksi Tergugat II akan menjual tanah dengan rumah yang menjadi objek sengketa tersebut oleh karena saksi sudah kenal dengan Tergugat I maka saksi sampaikan apa yang dikatakan oleh Tergugat II;
- Bahwa sebelumnya diatas objek sengketa ada bangunan rumah sudah tua peninggalan Pemerintah Daerah Maluku Tenggara (Tual) yang sudah di SK kan menjadi kepemilikan masing-masing pegawai;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu 250m² (dua ratus lima puluh meter persegi) sedang untuk ukuran tanah tersebut saksi tidak tahu persis;
- Bahwa pada saat itu Penggugat ada di Saumlaki saat terjadi jual beli;
- Bahwa Tergugat II meminta tolong kepada saksi sudah lama sekitar tahun 2009 atau 2010, Saat Tergugat II meminta tolong kepada saksi, kemudian saksi

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanyakan kepada Tergugat II terkait surat-surat tanah yang akan dijual tersebut lalu Tergugat II menunjukan surat SK Bupati Maluku Tenggara sehingga saksi membawa surat tersebut dan menyampaikan kepada Tergugat I kemudian Tergugat I setuju dan mengatakan kepada Saksi bahwa dia akan menyampaikan kepada keluarganya;

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa batas-batas objek sengketa yaitu sebelah Utara berbatas dengan rumah makan padang sekarang Jhon Miru, sebelah Selatan berbatas dengan Rumah Pemda sekarang Lukas Uwuratuw, Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya, dan Sebelah Barat berbatas dengan Sukirman;
- Bahwa setahu saksi saat terjadi jual beli Penggugat tahu tahu;
- Bahwa awalnya di lokasi objek ada rumah tetapi sekarang sudah di bongkar dan dibangun bangunan;
- Bahwa Setahu saksi perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sekitar tahun 2009 atau 2010;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti Tergugat I membeli objek sengketa dengan harga berapa tetapi yang saksi tahu saat itu ada perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat I selain uang tunai ada kesepakatan penggantian rumah yang berada di atas objek sengketa dengan bangunan rumah yang baru di Komplek Gunung Nona;
- Bahwa setahu saksi ada perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan di Notaris;
- Saksi pernah melihat perjanjian jual beli tersebut pada saat saksi menemani Tergugat I untuk mengambil perjanjian tersebut tetapi saksi tidak sempat membaca surat perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa Bukti Surat TI,II-1 diperlihatkan dan saksi benarkan;
- Bahwa rumah yang awalnya milik Pemda Maluku Tenggara menjadi milik Tergugat II yaitu dengan cara sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Daerah Maluku Tenggara, Tergugat II mengajukan permohonan kepada Pemerintah Maluku Tenggara sehingga Pemda Maluku Tenggara mengeluarkan SK kepada Tergugat II;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat II tidak pernah menjual objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa Setahu saksi objek sengketa dari awal dikuasai oleh Tergugat II;
- Bahwa SK Bupati Maluku Tenggara tersebut di pakai sebagai syarat administrasi dalam proses penjualan objek sengketa dan surat tersebut pernah di bawa ke Notaris dan Badan Pertanahan Negara;

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah bersama-sama dengan salah satu pihak untuk proses jual beli objek sengketa di Notaris;
- Bahwa saat saksi satu pihak dalam proses jual beli objek sengketa yang saksi lihat Tergugat II saat itu membawa dokumen 1 (satu) lembar asli Surat SK Bupati Maluku Tenggara terkait kepemilikan rumah;
- Bahwa setahu saksi yang saksi lihat surat SK Bupati Maluku Tenggara terkait kepemilikan rumah tersebut hanya 1 (satu);
- Bahwa setahu saksi setelah proses penjualan objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat ada pihak yang keberatan yaitu Penggugat dengan cara membuang batu-batu di lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa setelah Tergugat I mengetahui bahwa Penggugat telah membuang batu-batu di lokasi objek sengketa sikap Tergugat I yaitu menghubungi Penggugat dan beberapa hari kemudian saksi melihat batu-batu tersebut tidak ada lagi lalu saksi menanyakan kepada Tergugat I perihal batu-batu tersebut dan Tergugat I mengatakan kepada saksi bahwa Penggugat sudah mengangkat kembali batu-batu tersebut;
- Bahwa selain Penggugat membuang batu-batu dilokasi objek sengketa, Penggugat juga pernah melaporkan Tergugat I di Polisi terkait objek sengketa dan saat itu tergugat I memberitahukan kepada saksi lalu saksi katakan kepada Tergugat I bahwa kalau memang begitu kita berproses saja;
- Bahwa tentang pelaporan Penggugat terhadap Tergugat I di Polisi terkait objek sengketa sampai sekarang saksi tidak dengar lagi kelanjutan laporan Polisi tersebut;

Menimbang, bahwa kuasa para Tergugat tidak mengajukan kesimpulan dan juga tidak dilakukan pemeriksaan setempat

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Provisi adalah sebagaimana diuraikan diatas yang pada pokoknya sebagai berikut:

Meletakkan sita Jaminan terhadap :

- Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;

Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlavery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
- Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki;
- Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki.

Menimbang, bahwa menurut NY. RETNOWULAN SUTANTIO, S.H. dan ISKANDAR URIPKARTAWINATA, putusan provisional adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. DARWAN PRINST S.H. menyebutkan gugatan provisional sebagai suatu gugatan untuk memperoleh tindakan sementara selama proses perkara masih berlangsung dan Prof. DR. SUDIKNOW MERTOKUSUMO, S.H. menyebut sebagai putusan yang menjawab tuntutan provisional, yaitu permintaan yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg mengatur mengenai tuntutan provisional hanya secara sekilas dan tersirat, namun Pasal 53 RV, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 16 Tahun 1969 maupun Yurisprudensi telah mengakui keberadaan tuntutan provisionil dan menjadi acuan di dalam memutus atas tuntutan provisionil ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Putusan Provisi atau *provisionale beschikking* yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award temporary disposal* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan mengenai pokok perkara dijatuhkan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil jo SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi tidak boleh mengenai pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara yang sifatnya segera dan mendesak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat yang menyatakan untuk dilakukan sita jaminan terhadap

- Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
- Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlavery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
- Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki;

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah ukuran 50M X 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Atas Kelurahan Saumlaki.

bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut tidak didasarkan pada syarat yang telah ditentukan oleh ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas serta Penggugat tidak mengajukan suatu pembuktian awal yang menerangkan perlunya suatu putusan provisional disamping itu juga Provisi yang diajukan oleh Kuasa Penggugat adalah mohon agar diletakkan sita, dimana sita tidak bisa di ajukan pada tuntutan Provisi, maka tuntutan provisi Kuasa Penggugat harus ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi, dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Tergugat II telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Kuasa Tergugat II tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, sebagai berikut :

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

1. Gugatan Penggugat Error In Pesona

a. Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid.

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini oleh karena Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat, akan tetapi milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II, Karena itu Penggugat tidak memiliki kualitas untuk maju sebagai Penggugat dalam perkara aquo dapat berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat Formil sehingga Gugatan Penggugat patut ditolak oleh Majelis Hakim yang Muliah atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

b. *Exceptio plurium litis Consortium*

- Bahwa Penggugat mendalilkan keterlibatan Notaris JONI SABONO, SH., Mkn, dalam proses peralihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagaimana posita gugatan Penggugat poin 6, namun Penggugat tidak menarik yang bersangkutan incasu Notaris JONI SABONO, SH., Mkn sebagai pihak dalam perkara aquo, maka hal ini berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap kedua eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata mengatur bahwa siapapun yang merasa dirugikan haknya atau dilanggar haknya secara keperdataan oleh orang lain maka berhak mengajukan gugatan ke pengadilan, dalam hal mengenai siapa-siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak dalam gugatan, itu sepenuhnya kewenangan dari Penggugat karena Penggugat akan menempatkan seseorang sebagai pihak dalam gugatannya karena telah dianggap merugikan dirinya atau telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dengan tidak ditariknya Notaris JONI SABONO, SH., Mkn sebagai pihak serta Penggugat bukanlah yang seharusnya menggugat dalam perkara Aquo oleh karena itu tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi ***Error In Persona*** oleh karena itu eksepsi Kuasa Tergugat I dan II tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

2. ***Gugatan Penggugat kabur atau Obscur Libel***

- Bahwa dalam Gugatan Pekara ini tidak disebutkan secara jelas luas serta batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I.

- Adanya kontradiktif antara posita gugatan yang satu dengan lainnya yang mana pada posita gugatan Penggugat poin 1 dan 2 didalilkan bahwa Tergugat II bersama suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat, tetapi pada posita gugatan poin 10, 11, dan 16, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

- Dalil Gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak terang oleh karena Penggugat mendalilkan pada Posita poin 2 bahwa ***Tergugat II bersama suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat***, tetapi pada posita gugatan poin 1, 3, 10, 11 dan 14, Penggugat mendalilkan bahwa penggugatlah Pemilik atas tanah objek sengketa.

- Posita Gugatan tidak sejalan dengan Petitum

Pada posita guigatan Penggugat didalilkan secara tegas bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II nyata - nyata telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang ditotalkan

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 7.970.000.000,- (Tujuh milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah), yang harus dibayar kepada Penggugat secara tanggung reteng oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak diminta dalam Petitum Gugatan. Hal ini berakibat cacatnya Gugatan Penggugat secara Formil

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh eksepsi yang dimaksud, menurut hemat Majelis Hakim eksepsi yang demikian itu telah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan, sehingga patut untuk ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Majelis berpendapat bahwa seluruh eksepsi Kuasa Tergugat I dan II tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 220 M² (dua ratus dua puluh meter persegi) berikut 1 (satu) bangunan rumah yang berada diatasnya huruf daftar No Rumah 175 berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996, terletak di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas-batas sesuai terurai dalam Surat Keputusan Nomor : 445/KDH/90 yang secara jelas diuraikan sebagai berikut :

- Utara berbatas dahulu dengan Rumah Makan Padang sekarang Jhon Miru
- Selatan berbatas dahulu dengan rumah Pemda sekarang U. S. A TNA Uwuratuw
- Timur berbatas dengan Jalan Raya
- Barat berbatas dengan Rumah Sdr. Sukirman

Selanjutnya disebut **Objek Sengketa**.

2. Bahwa obyek sengketa tersebut diperoleh dari Tergugat II dengan membuat Permohonan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara agar rumah dinas milik Pemerintah Daerah tersebut dijual kepada Tergugat II kemudian dari surat permohonan Tergugat II dimaksud Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara menyetujuinya dengan Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dijual kepada Tergugat II dengan disertai Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 01/R.D/17-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990 kemudian Tergugat II bersama suaminya membuat Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 dengan Penggugat untuk menjual rumah

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat Sah sebagai pemilik tanah dan rumah tersebut sebagaimana Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996.

3. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran lunas terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 atas permintaan Tergugat II dan suaminya kepada Penggugat untuk tinggal/ mendiami obyek sengketa dengan alasan suami Tergugat II adalah tukang foto yang dulu dikenal dengan Foto Lima Satu kemudian atas permintaan tersebut Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk tetap mendiami obyek sengketa sambil melakukan usaha foto kemudian sekitar akhir tahun 1996 – awal tahun 1997 Penggugat ± 6 (enam) kali meminta kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa ke rumah pribadi milik Penggugat di depan eks Rumah Sakit Umum Saumlaki karena Penggugat ingin membangun usaha akan tetapi Tergugat II beralasan bahwa jika mereka berpindah ke lokasi Penggugat maka usaha foto sudah terganggu

4. Bahwa sekitar tahun 2002 atas permintaan Tergugat II kepada Penggugat memberikan ijin kepada Tergugat II untuk mengontrak 2 (dua) unit kios masing-masing seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang berada diatas obyek sengketa sehingga nilai sewa 2 (dua) unit kios tersebut per tahun 15.000.000,- (lima belas juta) dan uang sewa Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tersebut digunakan untuk kepentingan pengobatan suami Tergugat II yang waktu dalam keadaan sakit.

5. Bahwa Tergugat II secara diam-diam menjual obyek sengketa kepada Tergugat I pada tahun 2010 dimana pada saat itu Tergugat II bersama suaminya dan Notaris JONI SABONO, SH., M.Kn mendatangi rumah Penggugat dan pada saat itu bertemu dengan isteri Penggugat di kediaman pribadi yang terletak di kompleks PLN lama untuk meminta Tanda Bukti Penerimaan (Surat biru) Nomor : 01/R.D/17-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990 dari Pemda Maluku Tenggara

6. Bahwa karena Tergugat I dalam menguasai tanah milik Penggugat tidak melalui cara-cara yang wajar dan tanpa persetujuan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II adalah Penjual dan Pembeli yang mempunyai etiked buruk yang telah berupaya dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum untuk menguasai dan memiliki tanah yang merupakan hak Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat I untuk menguasai tanah Penggugat tersebut adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

7. Bahwa akibat perbuatan Tergugat II yang tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik secara materil maupun immateriil

a. Kerugian Materiiil :

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila tanah obyek sengketa disewakan kepada pihak lain dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun x 22 Tahun = Rp. 2.200.000.000,-, (dua miliar dua ratus juta rupiah).
- Apabila tanah obyek sengketa dijual per meter Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) x 220 M² = Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah)

jumlah total kerugian materil sebesar Rp. 2.970.000.000,- (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil :

Walaupun kerugian immateriil tidak dapat diperhitungkan secara matematis dan hanya dapat dibebankan terhadap perbuatan melawan hukum maka dengan nilai uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)

Bahwa jumlah total kerugian materil maupun immateriil adalah sebesar Rp. 7.970.000.000,- (tujuh miliar Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan II dalam jawabannya telah menolak dengan mengemukakan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan penjualan rumah kepada Penggugat, sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat, apalagi soal penjualan rumah disertai tanah yang jadi Objek Sengketa dalam perkara ini.
2. Bahwa benar Tergugat II memiliki sebidang tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Surat Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 339, berikut bangunan yang terdapat diatas tanah tersebut yang diperoleh dengan jual - beli dari Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara kepada Tergugat II incasu JACOBA ORAPLAWAL/K yang mana tanah tersebut terletak di Jalan Bhineka, Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas - batas

Sebelah Utara : Rumah makan Padang, sekarang Jhon Miru

Sebelah Selatan : Rumah Pemda, sekarang Lukas Uwuratuw

Sebelah Timur : Jalan Raya

Sebelah Barat : Sukirman,

Vide Bukti Tergugat yang diberi Tanda (Bukti T. 1).

3. Bahwa kemudian pada tahun 2011 atas persetujuan suami Tergugat II maka tanah milik Tergugat II tersebut telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I dihadap Notaris JONI SABONO, SH. MKn pada tanggal 16 Februari 2011 sebagaimana bukti Legalisasi dari Notaris JONI SABONO, SH., MKn Nomor : 03/L/II/2011, sehingga secara hukum tanah tersebut telah beralih kepemilikan dari

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II kepada Tergugat I dan selanjutnya akan dilakukan balik nama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kuasa penggugat pada pokoknya telah dibantah oleh Kuasa Tergugat I dan II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan "barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Apakah benar penggugat adalah pemilik dari obyek sengketa yang diperoleh dari Tergugat II secara sah?
2. Apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual obyek sengketa kepada Tergugat I ?
3. Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai obyek sengketa?

Menimbang, bahwa ternyata dalil gugatan Kuasa Penggugat dibantah oleh Kuasa para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg. penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya yang dibantah itu;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 164 HIR atau Pasal 284 R.Bg. dan Pasal 1866 KUHPerdata, alat bukti dalam acara perdata adalah:

1. Bukti Tulisan;
2. Bukti Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah;

Menimbang, bahwa apabila seseorang in casu penggugat bermaksud hendak membuktikan suatu peristiwa atau hak tertentu, maka ia dapat mengajukan tentang adanya peristiwa atau hak tersebut dihadapan Hakim di dalam persidangan agar secara langsung hakim dapat melihat sendiri tentang adanya peristiwa atau hak tersebut, akan tetapi bilamana penggugat tersebut tidak dapat secara langsung mengajukan tentang adanya peristiwa atau hak tersebut dihadapan hakim di depan persidangan, maka penggugat dapat membuktikan tentang adanya peristiwa atau hak tadi dengan mempergunakan alat-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang, dilain pihak maka pihak tergugat/para tergugat pun dapat mengajukan bukti sangkalan untuk melemahkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak penggugat;

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ternyata Kuasa Penggugat di persidangan tidak mengajukan suatu alat buktipun sebagaimana menurut ketentuan Pasal 164 HIR atau Pasal 284 R.Bg. dan Pasal 1866 KUHPerdata tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan atau bantahannya, Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.II. 1. s/d T.I.II. 2 dan 1 (satu) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah janji yaitu saksi JIDON SANYAKIT

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan II ke Persidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan surat-surat bukti sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.II .1 berupa Akta Notaris Jual Beli tanggal 16 Februari 2011 bahwa dari bentuk bukti surat tersebut adalah akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi "suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat";

Menimbang, bahwa pada setiap akta otentik terdapat 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa latin "*acta publicis probant sese ipsa*". Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik;
2. Kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*), bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu;
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiels bewijskracht*) bahwa isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II .1 tersebut bahwa benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II.2 berupa *Surat Sertifikat Hak Milik* Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013, bahwa Tergugat I telah mensertifikatkan tanahnya yang

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
menjadi obyek sengketa dalam perkara Aquo sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah dan pada ayat (2) huruf e. disebutkan bahwa pemberian surat-surat bukti tanda hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang objek pendaftarannya menurut Pasal 9 ayat (1) huruf a. adalah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, maka dalam hal ini Majelis Hakim menilai yang berhak menerbitkan suatu hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Pejabat yang berwenang untuk menerbitkan suatu hak atas tanah;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) menegaskan: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa sejak di terbitkannya sertifikat hak Milik No 339 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat pada tanggal 15 Mei 2013 Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan maupun keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan selama persidangan berlangsung Penggugat tidak hadir serta tidak membuktikan dalil-dalil Gugatannya dan tidak membuktikan tentang kepemilikan pada obyek sengketa dalam perkara Aquo maka secara Hukum kepemilikan atas sertifikat Milik No 339 tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan saksi yang telah di hadirkan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II yakni 1 (satu) orang saksi

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 303 R.bg satu saksi bukan saksi (Unus testis nulus testis) artinya seorang saksi hanya seorang diri belum dapat dijadikan dasar pembuktian, melainkan hanya bernilai sebagai bukti permulaan, namun apabila keterangan saksi tersebut didukung oleh alat bukti lainnya seperti sumpah dan bukti surat maka keterangan saksi tersebut dapat diterima

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi JIDON SANYAKIT yang menyatakan bahwa Tergugat I memperoleh tanah beserta bangunan di atasnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara Aquo diperoleh dari Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan telah di sahkan dengan Akta Notaris;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut di hubungkan dengan bukti surat T.I.II berupa Akta Jual beli yang dibuat oleh Notaris PPAT Joni Sabono S.H.,M.Kn

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut Tergugat II memperoleh tanah beserta bangunan di atasnya dari Pemerintah Daerah Maluku Tenggara, ketika Tergugat II menjadi seorang Pegawai Negeri Sipil, Tergugat II mengajukan permohonan kepada Pemerintah Maluku Tenggara sehingga Pemda Maluku Tenggara mengeluarkan SK kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas kuasa Tergugat I dan II telah mampu untuk membuktikan dalil sangkalannya dan Penggugat tidak mengajukan saksi maupun bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak bisa membuktikan tentang kepemilikan tanah obyek sengketa yang di peroleh atas dasar Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 atas obyek sengketa dalam perkara Aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat pada petitum 3 yang menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas obyek sengketa serta pada petitum poin 4 yang menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat pada petitum 2 dan 4 ditolak, dimana merupakan pokok permasalahan dari perkara a quo, maka Majelis Hakim berpendapat untuk gugatan Penggugat selebihnya haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg/Hukum Acara Perdata, B.W./KUH Perdata, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 966.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Saumlaki, pada hari Jumat tanggal 22 Maret 2019 oleh oleh kami RONALD LAUTERBOOM, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ACHMAD YANI TAMHER, S.H., dan RADEN SATYA ADI WICAKSONO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml tanggal 27 November 2018, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, JIMMY TITALEY, A.Md Panitera Pengganti dan kuasa Tergugat I dan II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Penggugat maupun Kuasanya dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ACHMAD YANI TAMHER, S.H

RONALD LAUTERBOOM, S.H.

R. SATYA ADI WICAKSONO, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Jimmy Titaley, A.Md

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 5.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 6.000,00;
3.....P		
roses	:	Rp 50.000,00;
4.....P :		Rp 30.000,00
endaftaran		
5.....P :		Rp 20.000,00;
NBP		
6.....P :		Rp 850.000,00;
anggilan		
7.....S		
umpah/Saksi	:	Rp 5.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp966.000,00;</u>

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml

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

(Sembilan ratus enam puluh enam ribu)

Halaman 29 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN sml