



PUTUSAN
Nomor 34/Pdt.G/2019/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 FRENDI ROLENTIO LOLOLUAN, S.H. dan DENI FRANKLI SIANRESSI. S.H advokat-advokat pada SWL & PARTNERS Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Tuhumury No. 5 Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten KEPULAUAN TANIMBAR berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2019 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W27-U4/69/HK.02/08/2019 tanggal 30 Agustus 2019 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Lukas Thio**, berkedudukan di Kompleks Pertokoan Yamdena Plasa Jalan Mathilda Batlayeri sebagai **Tergugat I**;
 2. **Ny. Jacoba Oraplawal**, berkedudukan di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Kepulauan Tanimbar dalam sebagai **Tergugat II**;
- Keduanya memberikan kuasa kepada LODWYK WESSY, S.H. Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum LW & PARTNER'S beralamat di, di Jln. Ir. Soekarno, RT.007 / RW. 01 (Belakang SMA Unggulan) Kel. Saumlaki Kec. Tanimbar Selatan Kabupaten Kepulauan Tanimbar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2019 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Saumlaki Nomor W27-U4/75/HK.02/10/2019 tanggal 1
Oktober 2019

Kepala Badan Pertanahan Nasional Maluku Tenggara Barat, Sebagai

Turut Tergugat, berkedudukan di Jl. Sifnana
Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan,
Kabupaten Kepulauan Tanimbar dalam hal ini
memberikan kuasa kepada FRANGKLY MARTHEN
LUTURMAS, S.H., M.AP dan JEVRY ANTHONY
beralamat di Jl. Ir. Soekarno, Kecamatan Tanimbar
Selatan, Kabupaten Kepulauan Tanimbar berdasarkan
surat kuasa khusus Nomor 750/500.1-81.03/IX/2019
tanggal 10 September 2019 yang terdaftar pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor
W27-U4/71/HK.02/2019 tanggal 13 September 2019
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 Kuasa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22
Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Saumlaki pada tanggal 30 Agustus 2019 dalam Register Nomor
34/Pdt.G/2019/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 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
Djoni Deswert Miru
 - Selatan berbatas dahulu dengan rumah Pemda sekarang Lukas
Uwuratuw
 - Timur berbatas dengan Jalan Raya

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatas dahulu dengan Sukirman sekarang Phelipus Subandi

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.

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

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 etika 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 usaha (Toko Aneka Teknik) untuk memberitahukan 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 etika baik Penggugat maupun isterinya diabaikan saja oleh Tergugat I.

7. Bahwa etika 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 seorang laki-laki bernama JONI SABONO mendatangi rumah Penggugat dan pada saat itu bertemu dengan isteri Penggugat di kediaman pribadi yang terletak di kompleks

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/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

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 akan tetapi 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 etika 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) Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013 atas nama Tergugat I atau siapa pun diatas obyek 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.

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



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 (*onrechtmatige 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 :

- Apabila tanah obyek sengketa disewakan kepada pihak lain dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun x

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 milliard 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 milliard rupiah)

Bahwa dengan demikian jumlah total kerugian materil maupun immateriil adalah sebesar Rp. 7.970.000.000,- (tujuh milliard 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 bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki;

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



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 Nona Atas Kelurahan Saumlaki.

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. Meletakan 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 Nona 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 Nona 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;

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



- 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 Nona 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 Nona Atas Kelurahan Saumlaki.

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 ;

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 Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013 a.n Tergugat I atau siapapun, 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. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 7.970.000.000,- (tujuh milliárd Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian materiil : Rp. 2.970.000.000,- (dua milliárd sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)
- Kerugian immateriil : Rp. Rp. 5.000.000.000,- (lima milliárd rupiah)

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (*verzet*) ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir Kuasanya tersebut diatas

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Achmad Yani Tamher, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Saumlaki, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Oktober 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

A. DALAM EKSEPSI

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

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah nyata-nyata mengandung Cacat Formil atas dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo oleh karena Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat, akan tetapi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah milik Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli dari Tergugat II, karena itu Penggugat tidak memiliki kualitas untuk maju sebagai Penggugat dalam perkara a quo.

2. **Mengenai Gugatan Penggugat Kabur atau Obscuur Libel**

- Bahwa dalam Gugatan perkara a quo tidak disebutkan secara jelas luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 yang menyatakan ***"Tanah yang dikuasai 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

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



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. Pada formulasi gugatan sedemikian tidak jelas apakah masuk Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga nyata-nyata Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) yang berakibat 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 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.

Bahwa atas dasar dan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan *Gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima*.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam perkara ini, kecuali yang diakui secara *nyata* dan *tegas* dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II.
3. **Mengenai Objek Sengketa.**

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

- Bahwa Tergugat II incasu Ny. JACOB ORAPLAWAL/K tidak pernah melakukan perbuatan hukum penjualan rumah hak milik

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat incasu YANCE PIETER SAMADARA, S.Ip sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, apalagi soal penjualan rumah disertai tanah yang jadi objek sengketa dalam perkara ini.

Bahwa jika benar apa yang didalilkan Penggugat, yakni Tergugat II menjual rumah atau termasuk tanah miliknya kepada Penggugat maka sudah tentu dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk menangani dan melegalisasi proses jual beli rumah maupun tanah. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat merupakan dalil kosong yang tidak berdasar menurut hukum dan hanya mengada-ada untuk mengelabui Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga patutlah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa haruslah Penggugat mengetahui dan memahami dengan baik dan benar menurut hukum, bahwa untuk membuktikan kepemilikan hak seseorang atas sebidang tanah, haruslah dibuktikan dengan Bukti Tanda Kepemilikan Hak berupa Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut. Hal ini dapat Penggugat lihat dan cermati dengan baik dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang **menegaskan** bahwa *"pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"*. Bahwa lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa *"Sertifikat adalah satu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk Hak Atas Tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang berangkutan"*. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah tersebut **ditegaskan** bahwa *"untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak"*

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



yang bersangkutan". Bahwa penegasan bukti hak atas sebagai bukti kepemilikan maka telah diatur dengan **jelas dan tegas** dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **ditegaskan** bahwa "untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf (a) kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah".

Bahwa dalam Perkara ini, berdasarkan ketentuan hukum yang telah dijelaskan di atas, maka secara **yuridis** Penggugat tidak dapat mengklaim diri sebagai pemilik sah bidang Tanah yang disengketakan dalam perkara a quo dengan alamat objek sengketa sebagaimana dalam dalil poin 1 dan 2 Posita Gugatan Penggugat.

Bahwa menurut hukum, syarat mutlak untuk Penggugat mendapatkan hak kepemilikan atas sebidang tanah dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT adalah syarat mutlak untuk dilakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut. Sedangkan dalam perkara ini, belum ada perbuatan hukum Jual Beli Tanah antara Tergugat II dengan Penggugat yang dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT, sehingga secara yuridis, Objek Tanah sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam posita gugatan pada poin 1 tentang letak dan batas-batas tanah tersebut adalah **sah milik Tergugat II berdasarkan Surat Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 tahun 2013 atas nama Ny. JACOBA ORAPLAWAL (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat**, sehingga klaim Penggugat dalam posita Gugatan pada poin 1, 2 dan 3 tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak oleh Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- 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 di atas tanah tersebut yang diperoleh dengan cara jual beli dari pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara kepada Tergugat II incasu

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K yang mana tanah tersebut terletak di jalan Bhine, Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah Makan Padang, sekarang Rumah Djoni Deswert Miru

Sebelah Selatan : Rumah Pemda, sekarang Rumah Lukas Uwuratuw

Sebelah Timur : Jalan Raya

Sebelah Barat : Rumah Sukirman.

- Bahwa berdasarkan Tanda Bukti Hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 tanggal 15 Mei 2013, Tergugat memiliki bidang tanah dengan luas 250 M² dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas dan bukan seperti luas Objek yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya seluas 220 M². Dengan demikian Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) karena terjadi perbendaan luas objek yang didalilkan, sehingga dalil Gugatan Penggugat sepanjang menyangkut luas objek sengketa menjadi kabur, sehingga patutlah ditolak oleh Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa kemudian pada tahun 2011 atas persetujuan Suami Tergugat II maka tanah milik Tergugat II tersebut dijual oleh Tergugat II incasu Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K kepada Tergugat I incasu LUKAS THIO, hal mana perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas dilakukan di hadapan Notaris/PPAT JONI SABONO, SH.,M.Kn pada tanggal 16 Februari 2011, sebagaimana tertuang dalam bukti Legalisasi dari Notaris JONI SABONO, SH.,M.Kn Nomor : 03/L/II/2011, sehingga secara hukum, tanah milik Tergugat II incasu Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K tersebut telah beralih kepemilikan dari Tergugat II kepada Tergugat I dan selanjutnya akan dilakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat di Saumlaki, sehingga dengan demikian sangatlah tidak beralasan hukum jika Penggugat incasu YANCE PIETER SAMADARA, S.Ip mendalilkan dalam Gugatannya sebagai pemilik atas Tanah yang disengketakan dalam perkara a quo.

4. Terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita 4 dan 5 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa telah terjadi pembayaran lunas oleh Penggugat kepada Tergugat II atas objek sengketa dalam perkara a quo, karena *Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual-beli tanah dengan Penggugat, apalagi mengenai tanah objek sengketa*. Bahwa Tergugat II tidak pernah mengalihkan tanah yang disengketakan tersebut kepada Penggugat maupun pihak lain, kecuali hanya dilakukan pengalihan kepada satu-satunya yaitu Tergugat I incasu LUKAS THIO dengan perbuatan hukum Jual-Beli melalui cara dan prosedur yang sah yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT JONI SABONO, SH.,M.Kn sehingga bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pernah memerintahkan Tergugat II bersama suaminya untuk keluar dari rumah milik Tergugat II yang dahulu berdiri di atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo.
- Bahwa 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 keras dan tegas karena tidak pernah terjadi hal demikian. Bahwa secara logika hukum, apabila rumah dan tanah milik Tergugat II tidak pernah dijual kepada Penggugat maka bagaiman mungkin Tergugat II meminta ijin kepada Penggugat untuk menyewakan rumah miliknya sendiri kepada pihak lain, sedangkan rumah dan tanah milik Tergugat II sendiri.
- Bahwa benar dahulu di atas tanah objek yang disengketakan ada terdapat rumah milik Tergugat II yang ditempati oleh Tergugat II bersama suami dan anak-anak mereka, namun rumah dan tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I kemudian tergugat I membangun bangunan permanen berupa ruko di atas tanah tersebut, sedangkan Tergugat II bersama keluarganya pindah ke salah satu rumah milik Tergugat II di Gunung Nona Kelurahan Saumlaki.
- Bahwa haruslah Tergugat I sampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I adalah pihak pembeli yang beritikad baik terhadap pembelian bidang tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah bersertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 339

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



tanggal 15 Mei 2013 atas nama Ny. JACOB A ORAPLAWAL, sehingga tudingan Penggugat kepada Tergugat I yang mengatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang keliru, karena perbuatan hukum Jual-Beli bidang tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang kini telah bersertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 15 Mei 2013 atas nama Ny. JACOB A ORAPLAWAL dengan Tergugat II telah melalui berbagai tahapan dan prosedur hukum yang benar dan pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT JONI SABONO, SH.,M.Kn.

5. Terhadap dalil Gugatan pada posita poin 6 dan 7 Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar dan karena itu ditolak secara keras dan tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa dahulu Penggugat pernah menyampaikan keinginannya kepada Tergugat II bersama suaminya semasa suami Tergugat II masih hidup untuk membeli tanah milik Tergugat II yang kini menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, yang mana pada saat itu masih terdapat satu bangunan rumah di atas tanah tersebut, namun selanjutnya Penggugat tidak punya keseriusan untuk membicarakan lebih lanjut mengenai niatnya dalam hal ingin membeli tanah milik Tergugat II tersebut, karena ketika pihak Tergugat II beberapa kali menanyakan tentang niat Penggugat tersebut namun Penggugat dengan tegas mengatakan kepada Tergugat II bahwa **"jual saja tanahnya kepada pihak lain"**, sehingga Tergugat II atas persetujuan suaminya akhirnya memutuskan menjual tanah miliknya sebagaimana objek sengketa dalam perkara a quo kepada Tergugat I

- Bahwa secara logika hukum, apabila Penggugat telah memiliki objek sengketa maka ketika mengetahui akan terjadi pengalihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I, maka kenapa Penggugat tidak menghentikan atau setidaknya tidaknya menyatakan keberatan kepada Notaris agar jangan dilakukan pengalihan hak di hadapan Notaris. Demikian juga halnya, sekiranya benar maka secara logika sudah tentu Penggugat melakukan keberatan atau peringatan dini kepada Badan pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat di Saumlaki bahwa jika ada

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml



pihak-pihak yang hendak mengajukan proses penerbitan dan/atau balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa diluar pengetahuan Penggugat untuk tidak ditindaklanjuti karena tanah tersebut adalah milik Penggugat.

Bahwa jawaban di atas menjelaskan bahwa memang benar Penggugat bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa, sehingga dalil Penggugat sedemikian patutlah ditolak atau dikesampingkan oleh Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 8 dan 9 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

- Bahwa dalil penggugat sebagaimana dalam poin 8 dan 9 ditolak secara tegas dan keras oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan bahwa jika benar tanah objek sengketa adalah milik Penggugat maka sudah tentu Laporan Pidana yang diajukan oleh istri Penggugat maupun Penggugat sendiri telah diproses sampai ke Persidangan di Pengadilan Negeri Saumlaki dan apabila putusan dalam perkara pidana telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersalah secara pidana barulah Penggugat bisa mendalilkan hal demikian dalam perkara a quo.

- Bahwa oleh karena Laporan Pidana yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan perkara a quo tidak terbukti melalui putusan Pengadilan Negeri Saumlaki yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagai akhir dari proses Laporan Pidana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam posita poin 8 gugatannya maka Tergugat I dan Tergugat II menyarankan kepada Penggugat untuk tidak mendalilkan sesuatu yang masih obscur dan pasti ditolak oleh yang mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena tidak berkualitas untuk dijadikan sebagai alasan dalam posita gugatan perkara a quo.

- Bahwa benar disaat Tergugat I membangun di atas tanah yang kini dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo, Penggugat pernah membuang batu di atas tanah tersebut, namun Penggugat dengan sendirinya kembali mengangkat batu-batu itu tanpa diperintahkan oleh siapapun. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml



sadar sendiri dan mengakui bahwa tanah objek sengketa bukan milik Penggugat sehingga dengan sendirinya mengangkut batu-batu yang tadinya dibuang di objek sengketa.

7. Terhadap Dalil Gugatan pada posita poin 10 dapat Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II sehingga Tergugat II berhak mengalihkan atau menjual kepada I tanpa harus meminta ijin atau persetujuan dari siapapun juga termasuk Penggugat, sehingga dalil Penggugat dalam gugatannya mengatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pembeli dan penjual dengan itikad buruk adalah dalil yang sangat keliru dan haruslah dikesampingkan.

Bahwa dikatakan demikian karena objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II sehingga pihak Turut Tergugat dalam kedudukan dan kewenangannya berdasarkan ketentuan undang-undang telah memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II incasu Ny. JACOB ORAPLAWAL/K dengan Nomor Sertifikat Hak Milik : 339 tanggal 15 Mei 2013.

8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat 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 keras dan tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga pututlah ditolak oleh Yang Muliah Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa permintaan ganti rugi baik materil maupun imateril sebagaimana dalam posita gugatan poin 13 dan 16 adalah dalil yang sangat keliru karena nilai permintaan ganti rugi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasar menurut hukum dan hanya mendalilkan sesuatu yang mencerminkan pemaksaan kehendak untuk memperindah Surat Gugatan Penggugat.

Bahwa dengan demikian, tuntutan ganti rugi sebagaimana dimintakan dalam gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh yang mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.



9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 17 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

Bahwa permintaan Penggugat agar Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Saumlaki yang memeriksa dan mengadili perkara a quo meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam Gugatan Penggugat pada posita poin 17 adalah dalil yang salah, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun kepada Penggugat.

10. Bahwa dapatlah Tergugat I dan Tergugat II tegaskan bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat II sehingga Tergugat II berhak melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut dengan cara jual-beli kepada Tergugat I melalui kesepakatan jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I telah dilakukan di hadapan Noatris JONI SABONO, SH.,M.Kn sebagai pejabat yang dalam kedudukannya memiliki kewenangan untuk membuat dan menerbitkan Akta-Akta yang berhubungan dengan proses jual-beli sehingga pengalihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum.

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

Bahwa berdasarkan semua alasan dan/atau bantahan sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan memutuskan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

B. Dalam Provisi

Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

C. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI

a) Bahwa pada prinsipnya turut tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

b) Gugatan Kabur (*obscur libel*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah tidak jelas dan kabur karena tidak dijelaskan secara rinci tindakan dari Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 339 tertanggal 13 Mei 2013 adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah menerbitkan sertipikat tersebut tanpa Alas Hak dan menimbulkan kerugian terhadap penggugat, perlu diketahui bahwa Permohonan Hak Milik atas Rumah Golongan II Menjadi Golongan III adalah sudah sesuai dengan prosedur bahwa salah satu alas hak yang utama dengan adanya Surat Keputusan Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi atas Tanahnya milik/dikuasi Pemerintah Daerah Tingkat II Nomor : 01/R.D/17-XJI/90 tanggal 17 Desember 1990 persyaratan tersebut sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dan Pemerintah, Kemudian berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh penggugat dalam posita maupun petitum gugatan penggugat tidak tergambar dengan jelas berapa kerugian materiil dan immateriil yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan bentuk kerugian yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak dijelaskan secara nyata

c) Bahwa dengan berdasarkan pokok materi gugatan yang disampaikan oleh Penggugat maka sehubungan dengan eksepsi kami sebagai Turut Tergugat, kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovtvankeljk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA (*verweer ten pricipale/konpens*) :

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa hal-hal yang telah Turut Tergugat sampaikan pada bagian eksepsi tersebut diatas mohon untuk diperiksa kembali dan menjadi bahan tidak terpisahkan bersama pokok perkara dalam jawaban
- b) Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Turut Tergugat dalam Jawaban;
- c) Bahwa terhadap obyek perkara sebidang tanah dengan luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 339 atas nama JACOBA ORAPLAWA adalah Rumah Negara Golongan III, yang dalam Peraturan Presiden Republik Indonesi Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, dalam Pasal 1 ayat (4); _____

Rumah Negara Golongan III adalah rumah negara yang tidak termasuk golongan I dan golongan Ilyang dapat dijual kepadapenghuninya

- d) Bahwa terhadap dalil penggugat pada angka 11 yang menyatakana tindakan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013 atas nama JACOBA ORAPLAWAL tanpa alas hak dan dilakukan tanpa seizin 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 Sertipikat Hak Milik di atas tanah milik penggugat dan sangat merugikan Penggugat adalah *Tidak Benar dan Keliru*. Dapat Turut Tergugat jelaskan bahwa proses pengalihan Rumah Negara golongan II menjadi golongan III dan telah di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 339 atas nama JACOBA ORAPLAWAL adalah sudah sesuai dengan aturan yang berlaku Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara pada Pasal 15 ayat 1 (satu); _____

Rumah Negara yang dapat dialihkan statusnya hanya rumah negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III

- Selanjutnya dalam ayat 4 (empat) _____
- Rumah Negara Golongan II yang akan dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan 111 sebagaimarta dimaksud dalam ayat (1)*

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/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)



yang berdiri di atas tanah pihak lain, hanya dapat diahlikan status golongannya dari golongan II menjadi golongan III setelah mendapat izin dari pemegang hak atas tanah;

Berdasarkan peraturan diatas maka jelas bukti kepemilikan hak atas tanah rumah golongan III tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Tergugat II sebagai Pegawai Negeri Sipil pada waktu itu telah mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara sebagai pemegang Hak Atas Tanah, agar Rumah dinas milik Pemerintah Daerah tersebut di jual kepada Tergugat II, serta telah melakukan ganti rugi atas penjualan Tanah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dengan di terbitkannya surat- surat sebagai bukti alas hak untuk permohonan Sertipikat;

Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III, beserta Ganti Rugi atas Tanahnya Milik/dikuasi Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dengan bukti Penerimaan Nomor : 01/R.d/17-XII/90 tanggal 17 Desember 1990,

e) Selanjutnya berdasarkan dalil penggugat pada angka 11 perbuatan dan tindakan Turut Tergugat yang telah mengeluarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 339 atas nama JACOBA ORAPLAWAL di atas obyek sengketa tanpa alas hak dan dilakukan tanpa seizin 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 sertipikat hak milik, adalah pemyataan yang keliru dan tidak berdasar Hukum bahwa kami dari Kantor Pertanahan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan atau meminta persetujuan dari pihak lain dalam hal ini penggugat mengingat yang mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik adalah atas nama JACOBA ORAPLAWAL dan bukan YANCE PITER SAMADARA,S.Ip.

Selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agaria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah dibeli oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah dalam Pasal 1 ayat (3);

Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Tanah yang di atasnya berdiri rumah negara golongan 111 yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri;
- b) Tanah yang telah di beli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, yang di atasnya berdiri rumah tinggal atau yang dimaksudkan untuk rumah tinggal

Bahwa Rumah Negara Golongan III yang dimohonkan oleh JACOBA ORAPLAWAL kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara sebagai Pemilik atas tanah dan bangunan tersebut dan telah mendapatkan surat-surat Keputusan sebagaimana yang di sebutkan di atas, kemudian JACOBA ORAPLAWAL telah mengajukan Permohonan Sertipikat Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat (sekarang Kabupaten Kepulauan Tanimbar) dapat dilihat dalam Pasal 2 ayat (1) point a;

Dengan Keputusan ini:

- a) Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan telah dilunasi harganya, diberikan kepada pegawai Negeri yang bersangkutan dengan hak milik

Terkait dengan persyaratan Permohonan Hak Milik atas Rumah Negara Golongan III sebagai bentuk alas hak yang di ajukan oleh JACOBA ORAPLAWA sudah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku yakni:

1. Surat Keputusan Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III
2. Surat Ganti Rugi atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 01/R.d/17-XII/90 tanggal 17 Desember 1990
3. KTP (bukti identitas pemohon)

Persyarat tersebut sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah, dalam Pasal 3 ayat (1);

Permohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam lampiran I keputusan ini dengan disertai

- 1) Surat tanda buktipelunasan harga rumah negara dan tanahnya;

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



- 2) Surat keputusan bahwa rumah yang bersangkutan sudah menjadi milik pemohon, dan
- 3) Bukti identitas pemohon.

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (2); _____

Untuk melaksanakan pendaftaran hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Kantor Pertanahan melakukan pengukuran tanah yang bersangkutan

Berdasarkan pasal tersebut diatas kegiatan pengukuran sudah dilakukan sesuai dengan prosedur dan Tahapan-tahapan Pengukuran yang berlaku sehingga dikeluarkannya Surat Ukur Nomor : 00196/Saumlaki/2013 tercatat dalam Daftar Isian 207 Nomor Indik Bidang (NIB) Nomor; 25.06.01.07.00246.

- f) Bahwa gugatan penggugat dalam angka 11 yang mendalilkan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalil gugatan penggugat tersebut mohon ditolak karena gugatan yang diajukan penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi; _____

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Unsur perbuatan melawan hukum, yaitu; _____

- 1) Adanya perbuatan
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum
- 3) Merugikan kerugian pada orang lain

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas diperoleh gambaran yang menjadi unsur utama dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya kerugian materiil maupun immateril yang dialami secara konkrit atau nyata akibat adanya suatu perbuatan, pada dasarnya Turut Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan pihak penggugat dimana permohonan Sertipikat Hak milik atas Rumah Negara Golongan III sudah dilakukan berdasarkan Peraturan Hukum berkaitan dengan Rumah Negara dan Pendaftaran Tanah yang berlaku, mengingat Pemohon (tergugat II) adalah Pegawai Negeri Sipil pada Waktu itu kemudian sudah mendapatkan Surat Keputusan dari Pemerintah Tingkat H Maluku Tenggara sebagai pemilik atas obyek tersebut serta telah

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



melakukan ganti rugi sehingga tidak ada bentuk kerugian atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Penggugat.

g) Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 32 ayat (2);

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh ramah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau pensertipikatan tersebut.

Bahwa bidang tanah tersebut sudah diajukan permohonan Pensertipikat Tanah sejak Tahun 2013 sampai pada tahun 2019 sudah 8 (delapan) Tahun dan JACOB A ORAPLAWAL sudah menguasai bidang Tanah Tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 339 Tanggal 13 Mei 2013, di Tahun 2019 ini Penggugat barn mengajukan gugatan ke Pengadilan.

III. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil- dalil hukum sebagaimana yang telah Turut Tergugat jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Saumlaki, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan yang amanya sebagai berikut :

- a) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- b) Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 339 atas nama JACOB A ORAPLAWAL adalah Sah dan Prosedural dan berkekuatan Hukum;
- c) Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- d) Menghukum PENGGUGAT membayar seluruh biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 11 November 2019 dan Kuasa para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 14 November 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa foto copy diberi tanda P.1 s/d P.24 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. Foto copy Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 tertanggal 7 Desember 1990, diberi tanda

P.1;

2. Foto copy Surat Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 01/R.D/17-XII/90 tertanggal 17 Desember 1990, diberi tanda ----- **P.2;**

3. Foto copy Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996, diberi tanda ----- **P.3;**

4. Foto copy Kwitansi penerimaan uang oleh Beni Oraplawal tanggal 2 Desember 1996, diberi tanda ----- **P.4;**

5. Foto copy Tanda Terima Uang oleh Benja Oraplawan tertanggal 4 Juli 1997, diberi tanda ----- **P.5;**

6. Foto copy Kwitansi penerimaan uang oleh M. Oraplawal tanggal 6 Agustus 1997, diberi tanda ----- **P.6;**

7. Foto copy Tanda Terima Uang oleh Ny, J Oraplawal/K tanggal 4 Juli 1997, diberi tanda ----- **P.7;**

8. Foto copy Kwitansi penerimaan uang oleh Ny.J. Oraplawal/K tanggal 12 September 1997, diberi tanda ----- **P.8;**

9. Foto copy Cek No.CDI 319141 tertanggal 20 Agustus 1997 dan Cek No.CDI 314262 tanggal 13 Desember 1997, diberi tanda ----- **P.9;**

10. Foto copy Nota Penerimaan oleh Ny, J Oraplawal/K tanggal 6 Desember 1997, diberi tanda ----- **P.10;**

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



11. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Ny. Kanety tanggal 13 Desember 1997, diberi tanda ----- **P.11;**
12. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh M. Oraplawal tanggal 6 Juni 1998, diberi tanda -----
P.12;
13. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Ny.Oraplawal tanggal 8 Agustus 1998, diberi tanda ----- **P.13;**
14. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Benja Oraplawal tanggal 16 April 1999, diberi tanda ----- **P.14;**
15. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh M. Oraplawal tanggal 17 Pebruari 1998, diberi tanda -----
P.15;
16. Foto Copy Sisa Om Teos Punya Uang tanggal 18 Desember 1997, diberi tanda ----- **P.16;**
17. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Benja Oraplawal tanggal 7 April 1999, diberi tanda ----- **P.17;**
18. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Beny Yopy Oraplawal tanggal 25 Mei 1999, diberi tanda ----- **P.18;**
19. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Om Oraplawal tanggal 16 Pebruari 1999, diberi tanda -----
P.19;
20. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh M. Oraplawal tanggal, diberi tanda -----
P.20;
21. Foto Copy Kwitansi penerimaan tertanggal 4 Januari, diberi tanda ----- **P.21;**
22. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang oleh Teos Oraplawal tanggal 25 oktober, diberi tanda ----- **P.22;**
23. Foto copy Surat Undangan Permintaan Keterangan Nomor : B/119/III/2017/RESKRIM tanggal 14 Maret 2017, diberi tanda ----- **P.23;**



24. Foto copy Laporan Polisi Nomor : LP-B/46/III/2017/MALUKU/RES
MTB tanggal 06 Maret 2017, diberi tanda -----

P.24;

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

1. Saksi **DOSEIN NATANIEL LEWEDALU**

- Bahwa Saksi dihadirkan untuk menerangkan terkait dengan lahan dari Bapak Oraplawal.
- Bahwa pada tahun 1994, saksi bekerja dengan Bpk. Yance Samadara (Penggugat) pada waktu itu saksi bekerja sebagai karyawan dimana dalam pekerjaan itu saksi dipercayakan sebagai bendahara, segalam macam pekerjaan yang terkait dengan transaksi ditangani langsung oleh saksi, kemudian terkait dengan lahan sengketa ini kalau tidak salah ditahun 1996, saksi sudah lupa tanggal dan bulan tapi tepatnya ditahun 1996, saat itu saksi ada lalu waktu itu ada seorang Bapak dan Ibu yaitu Bapak Oraplawan dan Ibu Oraplawal datang untuk minta ketemu dengan Bapak Yance Samadara. Pada saat itu saksi berada di ruangan depan yang digunakan sebagai kantor lalu saksi tanya "Om, Tante ada perlu apa" mereka bilang bahwa mau ketemu dengan Bapak Yance Samadara, selanjutnya saksi beritahukan lalu mereka ketemu, tetapi saksi sendiri tidak mengetahui pembicaraan mereka.
- Bahwa oleh karena saksi bekerja disitu sehingga setiap saat mereka datang saksi tahu, sehingga disitulah saksi tahu bahwa ada semacam transaksi jual beli tanah antara Bapak Yance Samadara dengan Bapak/Ibu Tergugat II;
- Bahwa setelah itu Bapak Yance panggil saksi dan bilang bahwa "Nyong tolong buat nota ini". Kemudian setelah saksi selesai buat nota dan antar kepada beliau lalu ditanda tangani oleh Bapak/Ibu dan beliau;
- Bahwa oleh karena sudah beberapa kali mereka dating sehingga saksi tahu ata transaksi jual beli tanah, pada satu ketika, Bapak dan Ibu itu dating dan meminta kepada saksi untuk kalau bias mereka mau ketemu dangan Bapak Yance Samadara untuk mengambil Surat Keputusan (SK) yang yang ditanda tangani oleh Bupati Maluku Tenggara. Setelah itu baru saksi tahu bahwa mereka mau urus sertifikat;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi pada tahun 1996, mereka sempat ambil SK tersebut dan beberapa saat kemudian mereka kembalikan SK tersebut dan pada waktu itu Bapak Yance Samadara sendiri tidak berada ditempat sehingga saksi ambil dan simpan laci meja dikantor, kemudian setelah 2 minggu kemudian setelah Penggugat datang barulah saksi ambil SK Bupati tersebut dan berikan kepada Bapak Yance;
- Bahwa terkait dengan surat kesepakatan memang pada waktu itu mereka datang mengambil SK tersebut dan saat itu saksi sempat masuk dan melihat kalau tidak salah ada dialog antara bapak Oraplawal dengan bapak Yance Samadara terkait dengan isi surat kesepakatan tersebut.
- Bahwa saksi membenarkan SK Bupati (bukti P.1), Surat Tanda Bukti Penerimaan (bukti P.2), Surat Pernyataan Kesepakatan (bukti P.3)
- Bahwa yang saksi ketahui itu sebelah timur berbatasan dengan jalan raya, Sebelah Utara berbatasan dengan Bapak Daniel Miru; Sebelah Barat berbatasan dengan Bapak Subandi; Sebelah Selatan berbatasan dengan Lukas Uwuratuw;
- Bahwa Terguga II dan Penggugut datang dikantor di Penginapan Karisma lantai bawah;
- Bahwa terkait dengan pemberian uang secara langsung, saksi tidak pernah, hanya saksi yang buat nota lalu diserahkan untuk ditanda tangani;
- Bahwa kalau tidak salah nilainya Rp. 25.000.000,- tanah yang dijual oleh Tergugat II pada tahun 1996
- Bahwa seingat saksi Tergugat II datang dengan suaminya ke Penginapan Kharisma dengan membawa SK Bupati;
- Bahwa pada waktu itu mereka datang melalui saksi, karena Penggugat ada diruangan kerjanya lalu saksi beritahukan dulu kepada Penggugat barulah mereka ketemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi melihat langsung Penggugat menyerahkan SK Kepada Tergugat II
- Bahwa Tergugat II datang untuk mengambil SK kalau tidak salah mereka ambil untuk mau mengurus sertifikat;
- Bahwa 3 minggu kemudian barulah mereka mengembalikan SK Bupati tersebut dan saat dikembalikan mereka berikan kepada saksi karena saat itu Bapak Yance Samadara tidak berada Saumlaki;
- Bahwa yang dikembalikan SK Bupati, Surat Tanda Bukti Penerimaan dan Surat Pernyataan Kesepakatan;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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

- Bahwa terkait dengan sudah lunas ataukah belum, saksi tidak tahu
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan apakah tanah tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa yang saksi dengar tanah tersebut yang sekarang ada bangunan Ruko yang mau dijual;
- Bawa Saksi dengar langsung dari Tergugat II Ny. Oraplawal bahwa urusannya dengan Penggugat terkait dengan tanah itu.
- Bahwa setahu saksi untuk kepentingan jual beli tanah Tergugat II bersama suaminya datang pada tahun 1996
- Bahwa Saksi tinggal di Gunung Nona;
- Bahwa Saksi tahu tentang batas-batas tanah berdasarkan penglihatan saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah yang saksi sebutkan tadi.
- Bahwa Saksi tahu itu karena Ny. Yakoba punya tanah Cuma itu saja;
- Bahwa dalam nota dan kwitansi itu tertulis "telah terima uang senilai sekian-sekian atas penjualan panjar tanah";
- Bahwa mengenai lokasi tidak disebutkan;
- Bahwa setahu saksi dahulu dibangun perumahan daerah;
- Bahwa ada beberapa kali jadi saksi tidak ingat tapi yang terakhir kali itu pada tahun yang sama yaitu tahun 1996;
- Bahwa Saksi berhenti bekerja pada tahun 1997;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat tidak buat apa-apa diatas tanah yang saksi maksudkan;
- Bahwa Saksi masih tetap tinggal di Saumlaki;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut sudah dibangun bangunan 4 (empat) lantai;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat I Lukas Thio (Alunce).
- Bahwa saksi tahu karena saksi melihat orang-orang yang kerja bangunan adalah karyawan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat ada berurusan dengan Tergugat II di Notaris untuk pembuatan Akta Jual Beli atau dengan pertanahan untuk pembuatan Sertifikan tanah;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



- Bahwa pada waktu itu saksi ada sama-sama dikantor dan saat Ibu Yakoba Oraplawal datang menghadap Bpk. Yance Samadara saksi melihat namun saksi tidak mengetahui apa pembicaraan mereka, saksi hanya disuruh membuat Nota dan menandatangani
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat itu sudah ada pengurusan sertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca surat pernyataan tersebut;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi masih tetap di Saumlaki;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 2013 sudah ada pengurusan sertifikat atas nama Tergugat II;
- Bahwa Saksi sudah lupa Nota/kwitansi yang saksi buat pada tahun 1996;
- Bahwa kwitansi yang saksi buat diketik, sedangkan yang tulis tangan itu dibuat sendiri oleh Penggugat;
- Bawa saksi keluar pada bulan Desember 1997, sudah lupa tanggal tapi seingat saksi saat Natal saksi masih bekerja pada Penggugat;
- Bahwa saksi yang membuat kwitansi tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu adalah sengketa tanah antara Penggugat Yance Samadara dengan Ny, Yakoba Oraplawal;
- Bahwa kalau sekarang baru saksi tahu Yance Samadara menggugat Lukas Thio di lokasi yang sama;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara Yance Samadara dengan Ny. Oraplawal;

2. Saksi **PHILIPUS SUBANDI**

- Bahwa saksi tidak tahu masalahnya, tetapi yang ketahui adalah dihadirkan dipersidangan ini karena masalah Bapak Samadara dengan menggunakan mobil buang batu didepan rumah saksi lalu saksi larang pada tahun 1996;
- Bahwa setahu saksi batas-batasnya adalah : sebelah Barat berbatas dengan tanah milik saksi, sebelah utara berbatas dengan Daniel Miru, sebelah Selatan dengan Lukas Uwuratu dan timur berbatas dengan Jalan raya;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah tanda tangan satu surat.
- Bahwa setahu saksi dahulu itu tanah daerah yang ditempati oleh Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu karena pernah ada petugas pemerintah (P3HT) dari Tual yang datang ukur.;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II beserta suaminya mendapatkan tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II pernah melakukan akfitas sebelum tanah dan rumah tersebut dijual;
- Bahwa setahu saksi, Bapak Oraplawal seorang tukang foto;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dari Badan Pertanahan menempelkan satu surat pengumuman ditempat itu ;
- Bahwa saksi pada tahun 2010 saksi keluar daerah untuk bekerja karena saksi kerja sebagai operator;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi ada bekerja di Kisar.
- Bahwa tidak pernah ada dari pihak Pertanahan memberikan satu surat untuk saksi tandatangani;
- Bahwa Saksi tinggal sejak tahun 1990;
- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat II
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II pernah menjual tanah yang berada didepan rumah saksi kepada Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu yang sudah membangun di atas tanah tersebut adalah Tergugat I (Lukas Thio)
- Bahwa setahu saksi tidak ada ada terguran atau keberatan pada saat Tergugat I membangun bangunan di atas obyek sengketa;
- Bahwa Saksi lupa pada tahun berapa Pemerintah Kota Tual datang untuk mengukur;
- Bahwa seingat saksi 1 (satu) orang dari Badan Pertanahan Nasional yang datang mengukur
- Bahw pada tahun 1997 saksi berada di Dobo;
- Bahwa pada tahun 1997, Tergugat II masih tinggal disitu.
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat II sudah tidak tinggal disitu;
- Bahwa setahu saksi, sekarang rumah Tergugat II sudah tidak ada lagi. yang ada adalah bangunan Ruko;
- Bahwa Saksi tidak ingat bangunan Ruko itu dibangun;
- Bahwa Setahu saksi, yang membangun adalah Tergugat I Lukas Thio;
- Bahwa Saksi tahu karena saksi melihat orang-orang yang kerja adalah orannya Tergugat I

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa para Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa T.1-1 s/d T.1-11 dan T.2-1 bukti surat tersebut di cocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 Tahun 2013 tanggal 15 Mei 2013, Diberi tanda ----- **T.1-1;**

2. Foto copy Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 tanggal 7 Desember 1990, diberi tanda -----

T.1-2;

3. Foto copy Surat Jual-Beli yang dilegalisir pada Notaris Joni Sabono. SH. M.Kn dengan Nomor Legalisasi: 03/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011, diberi tanda ----- **T.2 -1;**

4. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tahap Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 25 Agustus 2009, diberi tanda ----- **T.1-2;**

5. Foto copy Kwitansi Pembayaran panjar tunai Tahap II tanggal 13 September 2009, diberi tanda ----- **T.1-3;**

6. Foto copy Kwitansi Pembayaran panjar tunai harga rumah + tanah Tahap III tanggal 25 September 2009, diberi tanda ----- **T.1-4;**

7. Foto copy Kwitansi Pembayaran pembelian Bpk. Teis Oraplawal tertanggal 9 April 2010, diberi tanda ----- **T.1-5;**

8. Foto copy Kwitansi Pembayaran pembelian rumah milik Bpk. Teis Oraplawal/terima kuasa untuk bukti terima tanggal 23 Juni 2010, diberi tanda ----- **T.1-6;**

9. Foto copy Kwitansi Pembayaran pembelian rumah milik Bpk. Teis Oraplawal samping Sdr. Lukas Uwutatuw tanggal 19 Juli 2010, diberi tanda ----- **T.1-7;**

10. Foto copy Kwitansi Pembayaran pembelian rumah milik Ny. Y. Oraplawal komp Jln. Bhineka tanggal 9 September 2010, diberi tanda ----- **T.1-8;**

11. Foto copy Kwitansi Pembayaran pembelian rumah milik Bpk. Teis Oraplawal/Ibu Y. Kaneti samping Lukas Uwuratuw tanggal 29 Oktober 2010, diberi tanda ----- **T.1-9;**



12. Foto copy Kwitansi Pembayaran pembelian rumah milik Ny. Yakoba. Oraplawal/Kaneti Bpk. Teis Oraplawal tanggal 22 Nopember 2010, diberi tanda -----

T.1.-10;

13. Foto copy Kwitansi Pembayaran panjar harga penjualan dan tanah tertanggal Saumlaki 2010, diberi tanda -----

T.1-11;

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

1. Saksi YUSUF SABARLELE

- Bahwa saksi mengerti. dihadirkan dipersidangan ini karena masalah tanah antara Bapak Yance Samadara dan Bapak Alunce/Lukas Thio;
- Bahwa yang saksi tahu, tanah itu milik Bapak Theis Oraplawal dan istrinya Yakoba Kanety Oraplawal;(Tergugat II)
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut terletak diantara rumah Bapak Lukas Uwuratuw dan rumah Bapak Jhon Miru di Jln. Bhineka Saumlaki.
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya
 - sebelah timur berbatasan dengan jalan raya.
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Bapak Jhon Miru.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Bapak Subandi.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Lukas Uwuratuw.
- Bahwa setahu saksi, tanah dan rumah tersebut adalah rumah pemerintah daerah, kemdian oleh Pemerintah Daerah diberikan kepada Ibu Yakoba Oraplawal karena Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa setahu saksi tanah dan rumah itu telah dijual kepada Tergugat I Alunce/Lukas Thio;
- Bahwa Saksi tahu karena saksi dan Bapak Theis Oraplawal berada dalam satu kelompok yang setiap saat berkumpul di rumah Bapak Theis Oraplawal dan kebetulan pada satu pertemuan, suami istri mengeluh karena tidak ada uang sehingga mereka minta kepada Tergugat I. Kemudian kami kelompok membantu melakukan pendekatan dengan Tergugat I agar bias mendapat uang dengan cara mau jual rumah dan tanah, selanjutnya kami kelompok ada sekitar 10 orang ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I untuk bicara apakah bersedia membantu dan kebetulan jawaban dari Tergugat I menyatakan bisa;

- Bahwa saksi ikut pada saat Tergugat II bersama dengan suaminya untuk bertemu dengan Tergugat I
- Bahwa seingat saksi peristiwa itu sekitar tahun 2009 atau 2010;
- Bahwa kalau menyangkut nilai atau harganya, kami kelompok tidak tahu karena kami hanya antar untuk nsaja. Soal harga tidak dibicarakan dan selesai sampai disitu;
- Bahwa kalau sekarang sudah ada perubahan dan Tergugat I sudah ada membangun disitu;
- Bahwa setahu saksi, sekitar tahun 2018 atau 2019 Tergugat I membangun dilokasi obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat II dan Bpk. Theis Oraplawal pernah menjual tanah dan rumah dan tanah tersebut kepada orang lain;
- selama saksi jadi PNS, saksi tinggal di rumah pribadi;
- Bahwa benar Tergugat II selama menjadi PNS tinggal di rumah dinas
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II tinggal di rumah dinas sejak tahun berapa;
- Bahwa saksi sejak diangkat jadi PNS hingga pensiun, tinggal di Saumlaki;
- Bahwa pada tahun 2013, saksi ada di Saumlaki;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saksi mengetahui Tergugat II sudah melakukan pengurusan sertifikat atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Ny. Yakoba Oraplawal dan suaminya ada memiliki surat-surat atau dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I ada menanyakan surat tanah sebagai syarat untuk membayar tanah, karena saksi dan kelompok hanya mengantar saja;
- Bahwa semuanya masuk sama-sama dengan Ny. Yakoba dan Suaminya;
- Bahwa saksi bertemu Tergugat II di rumah Tergugat I;
- Bahwa pada saat itu, yang dikatakan Tergugat I adalah "Pa. Alunce kebetulan Bapak Oraplawal mau jual rumah, apakah mau atau tidak dan djawab mau". Kemudian karena Tergugat I sudah mengaku lalu

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



kami pulang. Selanjutnya Bapak Teis Oraplawal dan istrinya yang membicarakan selanjutnya;

- Bahwa Saksi menanyakan apakah tanah tersebut pernah dibayar atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang harga tanah yang dijual kepada Tergugat I

2. Saksi AGUSTINUS WALALAYU

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan kepersidangan ini karena masalah antara Tergugat I Lukas Thio dengan Tergugat II Yance Samadara terkait masalah jual beli tanah.
- Bahwa setahu saksi status rumah tersebut adalah rumah dinas Pemerintah Daerah;
- Bahwa setahu saksi tanah dan rumah itu sudah dijual kepada Tergugat I Lukas Thio;
- Bahwa Saksi tahu karena saksi dipanggil oleh Bpk. Theis Oraplawal untuk mengambil sejumlah uang ke pada Tergugat I Lukas Thio sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi menerima uang dan menanda tangani kwitansinya;
- Bahwa seingat saksi ada 3 kali saksi mengambil uang dari Lukas Thio yang masing-masing kwitansi jumlahnya Rp.10.000.000,-
- Bahwa selama saksi jadi PNS, saksi tinggal di rumah pribadi
- Bahwa selama Tergugat II menjadi PNS, ia tinggal di rumah dinas;
- Bahwa hubungan saksi dengan suami Tergugat II adalah keluarga dekat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat II sudah melakukan pengurusan sertifikat atas tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu mengetahui adanya SK Bupati Maluku Tenggara terkait dengan Rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya pengukuran dari Pertanahan terkait dengan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen mengenai kempilikan rumah;
- Bawa menyangkut Dokumen, saksi tidak tahu tetapi oleh karena hubungan saksi dengan Suami Tergugat II adalah keluarga sehingga semenjak saksi masih SD kalau dari kampung mau ke Ambon dengan

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapal saksi biasanya mampir dirumah Tergugat II dan tinggal di rumah sehingga saksi tahu jika rumah tersebut milik mereka;

- Bahwa Bpk Oraplawal mengatakan kepada saksi "tolong ke toko untuk mengambil sejumlah uang"
- Bahwa Saksi tidak tahu dijual dengan harga berapa;
- Bahwa setahu saksi sudah ada bangunan bertingkat diatas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang membangun adalah Tergugat I Lukas Thio;
- Bahwa setahu saksi Ny. Yakoba Oraplawal tinggal di Gunung Nona

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa turut Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa T.T-1 s/d T.T-2 bukti surat tersebut di cocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 339, diberi tanda ----- **T.T-1.**
2. Foto copy Surat Ukur Nomor : 00196/Saumlaki/2013, diberi tanda --- **T.T-2.**

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat di persidangan tidak mengajukan saksi

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan para pihak sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk memperoleh keyakinan atas keberadaan obyek sengketa, Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 18 November 2019, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulan tanggal 16 Januari 2020

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

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Kuasa 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;
- 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 Nona 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 Nona 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. SUDIKNIO 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;

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bangunan milik TERGUGAT 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 Nona 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 Nona Atas Kelurahan Saumlaki, bahwa terhadap tuntutan provisi Kuasa Penggugat tersebut tidak didasarkan pada syarat yang telah ditentukan oleh ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas serta Kuasa 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 gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

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

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

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Kuasa para **Tergugat** telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Gugatan Penggugat Error In Persona

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/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)



Menimbang, bahwa Kuasa para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo oleh karena Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat, akan tetapi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah milik Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli dari Tergugat II, karena itu Penggugat tidak memiliki kualitas untuk maju sebagai Penggugat dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati eksepsi yang dimaksud, menurut hemat Hakim eksepsi yang demikian itu telah memasuki ranah pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan, dengan demikian eksepsi para Tergugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak

2. Gugatan Penggugat Kabur atau Obscur Libel

Menimbang, bahwa Kuasa para Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan dalam jawaban bahwa dalam Gugatan perkara a quo tidak disebutkan secara jelas luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 yang menyatakan ***“Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima”***. Bahwa selain itu 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. Pada formulasi gugatan sedemikian tidak jelas apakah masuk Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga nyata-nyata Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) yang berakibat 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 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

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



rumah milik Tergugat II kepada Penggugat maka bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan tanah juga sebagai objek sengketa.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi dari Kuasa turut Tergugat Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut

Gugatan Kabur (*obscur libel*)

Menimbang, bahwa jawaban kuasa Turut Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur karena tidak dijelaskan secara rinci tindakan dari Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tertanggal 13 Mei 2013 adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah menerbitkan sertifikat tersebut tanpa Alas Hak dan menimbulkan kerugian terhadap penggugat,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat tersebut Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati eksepsi yang dimaksud, menurut hemat Hakim eksepsi tersebut yang pada intinya adalah Gugatan Penggugat dinyatakan kabur karena tidak memuat secara rinci dan detil tentang apa yang dimohonkan dan uraian dalam gugatan itu sendiri

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati Gugatan Kuasa Penggugat bahwa di dalam Petitum tidak menyebutkan secara jelas dan rinci tentang apa yang diminta, bahwa dalam petitum point 3 menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996; point 4 Menyatakan bahwa Tergugat I yang secara nyata telah menguasai objek sengketa adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum; dan point 5 Menyatakan bahwa perbuatan jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan daya laku menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dalam petitum Kuasa Penggugat tersebut tidak disebutkan dengan jelas letak obyek sengketa, luas serta batas-batas obyek sengketa serta tidak menyebutkan dengan jelas jual beli yang dimaksud, apakah jual beli rumah? Tanah? Atau jual beli kebun? Dan tidak juga tidak dirinci secara jelas kerugian yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tertanggal 13 Mei 2013 Sehingga Hakim memperoleh Gugatan Kuasa Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 18 Desember 1975 No



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

582 K/Sip/1975 “karena petitum yang tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Menimbang, bahwa oleh karena obyek gugatan kabur atau tidak jelas, maka Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak memenuhi syarat formil dari surat gugatan sehingga eksepsi Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat dikabulkan mengenai Gugatan Kabur (**Obscuur Libel**), maka Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara oleh karena itu Gugatan Kuasa Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kuasa Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

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 Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 2.866.000,00 (dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang Pengadilan Negeri Saumlaki, pada hari Selasa tanggal 4 Februari 2020 oleh RADEN SATYA ADI WICAKSONO, S.H., M.H, sebagai Hakim,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml** tanggal 30 Agustus 2019, putusan tersebut pada itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, WIDODO ANGGUN THARIQ, S.H Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa para Tergugat dan Kuasa turut Tergugat

Panitera Pengganti,

Hakim,

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor **34/Pdt.G/2019/PN Sml**



putusan.mahkamahagung.go.id

R. SATYAADI WICAKSONO, S.H., M.H

1.	Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2.	Biaya ATK	:	Rp	50.000,-
3.	Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	2.000.000,-
4.	Biaya Panggilan	:	Rp	700.000,-
5.	PNBP	:	Rp	40.000,-
6.	Biaya Sumpah	:	Rp	30.000,-
7.	Materai	:	Rp.	6.000,-
8.	Redaksi	:	Rp.	5.000,-
JUMLAH		: Rp 2.866.000,00 (dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);		