



P U T U S A N
NOMOR 69/PDT/2022/PT AMB
“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI AMBON, yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

1. **Duslan Arigadi Wasia**, berkedudukan di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota, kabupaten Maluku Tengah, Namaelo, Kota Masohi, Kab. Maluku Tengah, Maluku dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mira Rosalia Maranressy, S.H. beralamat di Passo, RT 029, RW 006, Desa Passo, Kecamatan Baguala, Kota Ambon berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Januari 2022, Untuk tingkat banding berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2022 disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
2. **Fredi Wasia**, berkedudukan di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota, kabupaten Maluku Tengah, Namaelo, Kota Masohi, Kab. Maluku Tengah, Maluku dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mira Rosalia Maranressy, S.H. beralamat di Passo, RT 029, RW 006, Desa Passo, Kecamatan Baguala, Kota Ambon berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Januari 2022, Untuk tingkat banding berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2022 disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

Lawan:

Masitah Kelilauw, berkedudukan di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/desa Ampere, kecamatan kota Masohi, kabupaten Maluku Tengah, Ampere, Kota Masohi, Kab. Maluku Tengah, Maluku dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Safri Tuakia.,SH.,MH dkk dari Advocate & Legal Consultant ABDUL SAFRI TUAKIA & PATNERS beralamat di Air Besar RT 06/RW 17 Desa Batu Merah Ambon, Provinsi Maluku -. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2022, untuk tingkat banding berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Nopember 2022, memberikan kuasa kepada Abdul Safri Tuakia.,SH.,MH.dk. beralamat di Air Besar RT

Halaman 1 dari 48 Putusan nomor 21/PDT/2022/PT AMB



06/RW 17 Desa Batu Merah Ambon, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Telah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 1 Desember 2022 Nomor:69/PDT/2022/PT AMB tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim tanggal 1 Desember 2022 Nomor:69/PDT/2022/PT AMB tentang Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 Mei 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi pada tanggal 11 Mei 2022 dalam register Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Msh telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Mengenai kesepakatan tukar menukar

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota, kabupaten Maluku Tengah memiliki luas tanah panjang 30 meter dan lebar 20 meter dan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik masih atas nama Penggugat luas tanah dan bangunan masih utuh karena konflik kemanusiaan yang berbau sara pada tahun 1999-2000an maka ayah dari Penggugat dan tergugat II menyepakati perjanjian lisan tukar menukar rumah yang beralamat di beralamat di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/desa Ampara, kecamatan kota Masohi, kabupaten Maluku Tengah. Kedua belah pihak sudah menempati rumah yang saling tukar kurang lebih 21 tahun;
2. Bahwa Letak rumah Penggugat di rumah rayat, yaitu di gang Singa jalan Saparua Kelurahan Namaelo kecamatan kota Masohi, adalah rumah dinas penerangan yang telah diangsur oleh bapak saya sejak tahun 1974 dan sudah ada rekomendasi dari kantor penerangan dan rekomendasi dari kantor daerah untuk mendapatkan sertifikat hak milik. Luas tanah dengan panjang 30meter dan lebar 19,50 meter, kondisi bangunan adalah permanen. Bangunan bagian depan adalah bangunan rumah dinas sedangkan bangunan belakang adalah bangun permanen yang baru dibangun sekitar tahun 1992 oleh bapak saya yang terdiri dari 1 kamar tidur, dapur, ruang makan dan ruang keluarga kamar mandi dan wc keramik;

Halaman 2 dari 48 Putusan nomor 21/PDT/2022/PT AMB



3. Bahwa sedangkan kondisi rumah tergugat II di Apui adalah rumah permanen bagian depan yang belum siap karena bagian kamar tidak ada plafonnya lantainya juga sama dengan di rumah rayat yaitu lantai semen. Semua kaca dan jendela kamar yang papan semuanya rusak parah karena telah dirusak oleh masa saat konflik awal kemanusiaan. Bagian dapur semuanya adalah dapur papan dan ada yang setengah permanen yang belum di plester. lantai sebagian masih tanah dan kamar mandi dan wc semen. Luas tanah yang semula adalah panjang 32 meter dan lebar 30 meter, kemudian 2 meter di berikan oleh Tergugat II dengan catatan untuk akses jalan tetapi sekarang sudah ditutup menjadi rumah daeng alwi sehingga panjang sisa 30 meter. Kemudian bagian sebelah kiri menurut Tergugat II dikasih 1 meter untuk jalan daeng alwi tetapi belakangan diklaim daeng alwi sudah menjadi 2 meter untuk jalan yang katanya sudah di bayar ke Tergugat I. Sedangkan sebelah kanan sudah dijual oleh Tergugat I kepada bapa Abu tanamal 8 meter, sehingga tinggal luas tanahnya 30 X 20 meter. Berdasarkan perjanjian tukar guling pada awalnya Tergugat II berjanji untuk kasih 2 meter sebagai ganti rumah belakang kami yang permanen tetapi pada akhirnya diingkar karena Tergugat I sudah menjualnya kepada keluarga tanamal;
4. Bahwa kronologi terjadinya pertukaran rumah antara komunitas islam yang tinggal di wilayah mayoritas kristen dan sebaliknya komunitas kristen yang tinggal di wilayah mayoritas islam. Bahwa Berawal dari terjadinya konflik kemanusiaan yang berisikan SARA yang pertama kali terjadi di kota Ambon, saat lebaran 1999, yang kemudian merebak keseluruh wilayah Maluku tidak terkecuali juga di kota Masohi. Sejak konflik di semua daerah semakin memanas, maka semua keluarga baik yang beragama Islam maupun Kristen yang tinggal di wilayah mayoritas semuanya sudah mulai bertukar rumah, keluarga kristen yang tinggal di wilayah mayoritas Islam, seperti di Apui, kampung timur, lesane semuanya mencari rumah keluarga Islam yang tinggal di Wilayah Rumah rakyat yang memang mayoritas Kristen. Semuanya dengan niat saling menyelamatkan keluarganya sehingga tidak melihat kondisi rumah atau luas tanah masing-masing. Penggugat Kami keluarga Islam terakhir yang tinggal di rumah rayat gang singa yang terakhir keluar dari rumah rayat, karena hubungan baik keluarga kami dengan tetangga kristen sangat baik, sudah seperti saudara sendiri dan ini sudah terjalin puluhan tahun selama kami tinggal di rumah rayat dari tahun 1978. Sehingga waktu Penggugat kami juga mulai mencari tempat tinggal di wilayah Islam, tetangga kami sangat keberatan mereka selalu ke rumah dan berkata kepada bapak dan mama saya



“ Opa dan Oma dong seng usah pindah nanti katong jamin keselamatan opa dong sekeluarga’ sampai ada yang berkata nanti walaupun terjadi konflik mereka yang menjamin keselamatan kami sekeluarga. Hal ini yang membuat Penggugat (kami) keluarga Islam terakhir yang pindah dari rumah rayat, yaitu setelah banyak eksodus yang masuk ke rumah rayat seperti dari pulau Haruku, maka suasana sudah tidak kondusif lagi sehingga pada kesempatan yang sama ada pembunuhan orang bugis di kilo 7 pada bulan september 1999, maka masa mulai merusak semua rumah orang kristen yang ada di daerah apui, termasuk rumah Ibu guru Lin Wasilaine dan rumah mertuanya Ibu Wasia. Karena beliau guru yang bertugas di SMA N 1 Masohi sama dengan Bapak Noho Syarif saudara ipar saya, beliau bilang kepada Bapa Noho untuk tukar rumah dan mereka sudah setuju satu sama lain. Pada akhirnya saat melihat letak rumah Ibu Lin yang sama posisinya dengan rumah kami, maka Pak Noho bilang kepada Ibu Lin untuk bisa bertukar rumah antara mertuanya ibu Lin dan mertuanya bapa Noho, supaya sama-sama merasa aman. Pada akhirnya Ibu Lin bilang bapa No, untuk bicarakan dengan mertuanya yang waktu itu sementara tinggal dengan saudara mereka di KLK. Hasil pembicaraan bapa No dengan mertua Ibu Lin (Ibu Wasia) sangat direspon dengan baik oleh beliau dan beliau mengatakan nanti beliau akan menyuruh anaknya yang pendeta tergugat II untuk datang bertemu dengan bapak saya (Chairuddin Kelilauw) pensiunan pegawai Penerangan. Pada malam harinya anak mertuanya Ibu Lin (Pendeta YPPI, Fredy Wasia) datang ke rumah kami dan bicarakan untuk bertukar rumah dengan bapak saya (bapak Chairuddin Kelilauw) disaksikan oleh adik saya termasuk suami Penggugat. Hasil pembicaraan yaitu bertukar rumah dengan saling menjaga rumah, apabila tidak terjadi konflik/kerusakan maka masing-masing bisa kembali ke rumahnya. Namun faktanya masohi dan provinsi Maluku terjadi kerusakan/konflik berbau SARA 1999. Maka kedua belah pihak dengan melakukan itikad baik untuk pertukaran rumah secara lisan. Selang 3 hari dari pembicaraan tersebut pada hari Minggu siang 30 oktober 1999, kami dikagetkan dengan mobil box yang sudah bawah barang-barang mereka yaitu baik dari Ibu Lin juga dari barang-barang mertuanya ke rumah kami, sementara kami belum siap sama sekali untuk pindah. Akhirnya mereka bilang agar kami angkat barang dengan mobil box yang mereka pake saja, sehingga hari itu juga barang-barang kamipun diangkat ke rumah mereka di Apui, dan saat itu sudah terjadi bertukar rumah, mereka masuk di rumah kami dan kamipun masuk di rumah mereka pada tanggal 30 Oktober 1999 jelang 1 bulan



terjadi konflik kemanusiaan di Kota Masohi tanggal 30 Desember 1999. Bahwa Kemudian pada tahun 2003, tergugat II (Pendeta Fredy Wasia) tiba-tiba datang dengan petugas pertanahan untuk ukur tanah mau membuat sertifikat tanah, dan dia mengukur gabung dengan 2 rumah belakang yaitu bapa Noho dan Ibu Hj. Ani dengan janji bahwa karena masih satu surat tanah jadi dibikin sekalian supaya kalau nanti pisah sertifikat maka mudah saja tinggal bayar ongkosnya saja. Tetapi bapa Noho karena bukan tukar dengan mereka tapi tukar dengan Bapa Nus Wasilaine suaminya Ibu Lin. Maka mereka buat surat perjanjian di Lurah yang mengikat tergugat II agar tidak bisa mengingkarinya dikemudian hari;

5. Bahwa sudah terjadi perjanjian lisan pada tahun 1999 telah terjadi suatu Kesepakatan Tukar Menukar rumah secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat II akibat konflik 1999 namun tergugat II dua dengan itikad buruk belum mau untuk menjalankan kesepakatan perjanjian lisan tukar menukar secara lisan kesepakatan tersebut diawali atas Penawaran Tergugat II kepada Penggugat dan keluarga;
6. Bahwa Tahun 2003 akhir Penggugat mulai membangun dapur yang memang sudah tidak layak huni lagi dan tidak ada yang mencegahnya. nanti setelah sudah 90 % selesai di tahun 2004, Kemudian tergugat II dari Kalimantan datang ke Apui di rumah kami dan bicarakan perihal untuk tukar rumah, tergugat II mengatakan bahwa sebenarnya jangan kami bangun dulu sebelum tukaran sah, tetapi bapak saya bilang kalian masuk rumah kami dapurnya masih baru dan permanen, sedangkan Penggugat masuk rumah ini dapurnya papan dan sudah lapuk ada bagian dapur yang masih tanah WC-nya tradisional yang dari semen saja tidak mungkin kami bertahan dengan keadaan yang demikian. Akhirnya Penggugat bangun baru dan ini bukan pada kami saja tetapi untuk semua yang tukar rumah saat kerusuhan 1999, semuanya tukar dengan aman tanpa melihat kelebihan dan kekurangan masing-masing rumahnya. Kata bapak saya kalau memang tidak mau tukar karena sudah aman saat ini, sebaiknya tergugat II cari rumah orang kristen saat ini untuk kita tukar dengan mereka. Akhirnya keputusan terakhir tergugat II katakan bahwa kalau gitu kami urus sertifikat di rumah rakyat dan mereka menunggu untuk tukar secara sah;
7. Bahwa pada tahun 2004 tergugat II secara sepihak mau membatalkan perjanjian lisan dan pada akhirnya kembali menyepakati perjanjian lisan kembali. Bahwa Kemudian Penggugat dan ayah Penggugat berurusan untuk



buat sertifikat di rumah rakyat, hingga tahun 2007 ayah Penggugat meninggal dunia dan sertifikat masih belum jadi, maka Penggugat melanjutkannya hingga 2017 baru sertifikat rumah kami terbit. Di tahun 2008 Tergugat II datang ke Penggugat minta kalau Penggugat bayar tanah sisa sekitar 8 meter. dan Penggugat bilang kalau harga sesuai, Penggugat bayar tapi waktu itu tergugat minta per meter 250 ribu makanya Penggugat keberatan. Dan saat itu Penggugat bilang bahwa kalau mau hitung kelebihan tanah maka kami juga hitung kelebihan rumah. Rumah kami yang di belakang sudah rumah permanen yang baru dibangun sekitar 6 thn. Akhirnya TERGUGAT MENGATAKAN kalau gitu di kasih 2 meter untuk ganti rumah belakang;

8. Bahwa Selama 10 tahun Ayah dari Penggugat meninggal dunia merupakan hari-hari yang sangat berat bagi Penggugat dan suami yang penuh dengan intimidasi dari tergugat I, juga dari tetangga kami Bapa Abu Tanamal. Pada Tahun 2009, Tergugat I datang ke rumah Penggugat, minta pinjam uang 2,5 jt rupiah pada bulan November kemudian pada bulan Desember di tahun yang sama dia datang pinjam 2 jt dengan catatan nanti tanah kelebihan yang di sebelah kanan rumah kita nanti Penggugat bayar. Ternyata secara diam-diam Ibu Yet istri dari bapa Abu Tanamal sudah kasih tergugat I uang untuk tanah tersebut. Tergugat I sudah cidera janji Selama Penggugat mengurus sertifikat rumah, sudah pernah Penggugat bertemu dengan ibu Yet, dan Penggugat mengatakan kepada beliau jangan dibeli karena itu masih bagian dari rumah ini;
9. Bahwa Pada tahun 2010 Penggugat dengar bahwa tanah disebelah kanan rumah sudah dibeli oleh keluarga bapak Abu Tanamal, pada hal Penggugat dan sama suami sudah pernah ke rumah mereka, peringatkan kalau mereka mau jual tanah dekat dengan Bapa Abu tanamal jangan dibeli walaupun mereka pinjam uang dengan jaminan tanah tolong sampaikan kepada Penggugat agar Penggugat ganti uangnya, dan waktu itu Bapa abu Tanamal dan Istrinya bilang mereka tidak akan beli, Cuma mereka bayar yang mereka minta untuk garasi saja sekitar 4 meter. Dan ini sangat menyakitkan hati Penggugat saat mengetahui bahwa bapa Abu sudah beli tanah disebelah kanan semuanya sampai terjadi adu mulut dengan Penggugat gara-gara batas yang mereka beli. Sampai Penggugat berurusan di Kelurahan dan berakhir dengan keputusan tetap lanjut untuk tukar;

II. Mengenai Adanya Perbuatan Wanprestasi



1. Bahwa saudara Para Tergugat dkk, karena melihat nilai ekonomis dari harga tanah yang kian meningkat dari tahun ketahun dan dengan sengaja menawarkan dan atau mengiklankan jual beli tanah dan bangunan yang sudah ditempati oleh Klien kami melalui media social, sehingga dengan jelas adanya itikad buruk yang dengan sengaja dilakukan oleh Para Tergugat yang sudah tidak sejalan dengan apa yang dibicarakan sejak awal dengan Bapak CH.Kelialuw sudah mencederai nilai-nilai kesepakatan untuk saling memiliki dan menguasai dalam bentuk tukar menukar;
2. Bahwa tukar menukar menurut ketentuan hukum pasal 1451 Kuhperdata adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya;
3. Bahwa Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan suatu ketentuan yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak. Ketentuan tersebut bertujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat bagi pemegang hak yang memperoleh hak atas tanah tersebut melalui perbuatan hukum pemindahan hak. Ketentuan tersebut juga menentukan bahwa untuk dapat mendaftar peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, Kantor Pertanahan memerlukan suatu alat bukti bahwa memang benar telah dilakukannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, alat bukti yang diperlukan untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan adalah berupa Akta yang dibuat oleh PPAT atau yang biasanya disebut Akta PPAT. Namun, walaupun ditentukan demikian, hal tersebut tidak berarti bahwa perbuatan hukum pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT merupakan perbuatan hukum yang tidak sah. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, dalam keadaan tertentu (di wilayah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara) Kantor Pertanahan dapat mendaftar peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT. Selain itu, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997, perbuatan hukum pemindahan hak yang tidak dibuktikan dengan Akta PPAT dapat didaftarkan, jika Putusan Pengadilan menyatakan perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sah. Putusan Pengadilan tersebut berfungsi seperti Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti yang membenarkan telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan sehingga



masih terdapat alasan menurut hukum untuk dapat membuktikan kebenaran perbuatan hukum yang dilanggar oleh para tergugat;

4. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sah atau tidak sahnya tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak klien kami dan pihak Para Tergugat ditentukan dari Terpenuhinya syarat-syarat sebagai berikut yakni :

A. sah suatu perjanjian akan tukar menukar menurut Hukum Perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian akan tukar menukar diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- Sepakat Mereka Mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Mengenai suatu hal tertentu;
- Suatu Sebab yang halal;

B. Terpenuhinya syarat materiil sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak menurut Hukum Tanah Nasional yang meliputi :

- Para pihak berhak menukarkan hak atas tanahnya;
- Para pihak berwenang menukar hak atas tanahnya;
- Objek tukar hak atas tanah tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain;
- Para pihak memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas tanah yang ditukarkan;

C. Terpenuhinya sifat Tunai, terang dan Rill suatu pemindahan hak;

- Tunai artinya bahwa yang melakukan perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain;
- Terang artinya bahwa perbuatan hukum dilakukan dengan keadaan jelas dan tidak kabur baik dari subjek hukum atau pun objek tukar menukar;
- Rill artinya adanya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata dapat dikatakan bahwa tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan pihak tergugat II adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang memenuhi sifat riil;

5. Bahwa itikad baik kami dalam menguasai objek tanah dan bangunan adalah berdasarkan kesepakatan tukar menukar yang menjadi syarat untuk kedua belah pihak saling menjalankannya adalah sah dan sangat diluar batas jika Para Tergugat dan kuasanya meminta klien kami untuk mengosongkan rumah yang sudah ditempati oleh klien kami selama 22 (Dua puluh dua) tahun tanpa



adanya gangguan dari saudara Fredi sendiri atau pihak lain dan sampai klien kami telah membangun beberapa bangunan disekitar lokasi rumah tidak pernah ada keberatan ataupun larangan dari Para Tergugat atau siapapun sehigga hal ini menunjukkan bahwa telah terpenuhinya kata sepakat atas tukar menukar yang telah dilakukan saat itu, Para Tergugat baru mempermasalahkan situasi ini hanya untuk mendapatkan keuntungan dengan cara mengalihkan, mempromosikan dan atau untuk menjual tempat yang ditinggali oleh klien kami kepada pihak lain karena nilai ekonomis harga tanahnya yang sudah mahal dan dengan gampangya menuduh Penggugat beritikad buruk dengan meminta untuk segera mengosongkan lokasi tersebut, sungguh ironi perbuatan Para Tergugat yang dengan jelas dan dengan sengaja beritikad buruk terhadap Penggugat;

6. Bahwa Pada Tahun 2016 setelah meninggalnya bapak Abu Tanamal ternyata anaknya Fitria Tanamal secara diam-diam telah bernegosiasi dengan keluarga Wasia untuk membuat sertifikat tanah yang mereka beli dengan ukuran 8 meter kali 30 meter ini yang membuat Penggugat sangat merasa kecewa dengan tetangga seperti ini. Tetapi karena Penggugat punya sertifikat belum terbit jadi Penggugat masih sabar saja. dan tetap diam. Kehidupan kami sangat merasa tidak nyaman dengan kondisi yang ada tetapi karena demi menyelamatkan amanah orang tua Penggugat maka Penggugat tetap sabar dan berjuang. Hingga tahun 2017 sertifikat rumah Penggugat sudah terbit dengan sah HAK MILIK, Penggugat menelpon Tergugat II di Kalimantan untuk siap tukar sertifikat, dan dia mengiyakan, kemudian adiknya Ari Wasia tergugat I datang k rumah untuk bicarakan untuk tukar rumah dan melihat sertifikat Penggugat, kemudian selang 1minggu Penggugat tanya untuk proses tukar rumah ternyata mereka, mengelak dengan alasan sertifikat Penggugat bukan hak milik, pada hal Penggugat sudah foto kirim k dia adiknya juga lihat dan baca, tapi memang mereka pingin cari uang jadi putar balik fakta yang ada. Akhirnya tertunda lagi urusannya;
7. Bahwa Pada tahun 2020, tiba-tiba tergugat I arigadi wasia datang dengan Ibu Hj. Eka pemilik toko Usaha baru, melihat-lihat keadaan rumah dan tanah. ternyata dia menawarkan jual k beliau 700 juta tetapi karena pada saat ibu Hj. Eka tahu bahwa itu rumah masih ditempati kami karena anaknya beliau adalah anak murid kami, maka beliau menolaknya. Hingga Tahun 2021 bulan april adiknya Pendeta Ona Wasia datang ke Penggugat bilang mau tukar rumah dan Penggugat katakan kalau gitu nanti kita tukar di Notaris. tetapi karena



tanah Bapa Noho masih belum di lepaskan dari sertifikat induknya. maka kita ke kantor lurah untuk bicarakan dengan keputusan tanah bapa Noho dilepaskan dulu, dan bapak lurah sudah bilang bahwa tukar tidak boleh lihat harga tanah sekarang, lokasi strategis dan sebagainya, karena sejarah pertukaran berawal dari saling menyelamatkan. mereka (ari dan Ona) mengiyakan apa yang bapa lurah bilang, hingga mereka minta bapa No bayar 10 juta untuk lepas sertifikat dan Penggugat tawar hingga 5 jt, dan sudah dibayarkan. Kemudian kita ke kantor pertanahan dengan Ona Wasia dan suaminya untuk mencek sertifikat Penggugat apa hak milik atau bukan, dan sudah dinyatakan bahwa sertifikat Penggugat sah dan betul hak milik oleh petugas pertanahan disasikan oleh bapa No juga, sedangkan sertifikat mereka waktu itu tidak terbaca sehingga petugas turun ke lapangan untuk ukur ulang agar bisa lepaskan tanahnya Bapa No.;

8. Bahwa Setelah Sertifikat bapa No sudah dipisah dari sertifikat induk tapi belum balik nama, Penggugat menanyakan kepada mereka bagaimana dengan proses tukar kita, sorenya Ibu Ona wa Penggugat, bahwa kalau tukar harus Penggugat bayar gono gininya lagi, Penggugat tanya maksudnya apa, sedangkan tanah ukurannya sudah sama dengan sertifikat Penggugat. Tetapi dia jawab bahwa ada tanah sisa yang dijual per meter 1 juta kali 140 meter jadi 140 juta dan harga rumah 200 juta jadi total 340 juta baru mereka mau tukar, karena alasan mereka ini rumah warisan. Akhirnya Penggugat berkonsultasi ke Polsek Kota minta solusinya. dan Mereka di panggil yang datang saat itu tergugat I Ari wasia, Ona wasia dan suaminya. saat mediasi ternyata mereka putar balik fakta. waktu Penggugat bilang bahwa sudah ke BPN dan Ibu Ona juga hadir, dia juga mendengar pernyataan dari petugas BPN akan hak milik sertifikat. malah dia bilang bahwa dia buta dengan sertifikat bisa saja bawa sertifikat tanah Penggugat yang lain, pada hal nyata-nya dia juga di kasih lihat untuk baca. sampai Penggugat katakan bahwa ibu Ona guru sama seperti Penggugat kok bodoh sekali. Kemudian dari bapa Polisi yang mengurus kami sudah memberikan gambaran bahwa sejarah pertukaran rumah saat konflik itu tidak memandang rumah bagus atau tidak, tanah luas atau sempit. tapi pada saat itu yang penting selamat saja. dan sampai sekarang yang bertukar rumah tidak ada yang mempermasalahkannya, baru kali ini. Tetapi mereka tetap mengingkari bahwa luas tanah yang punya mereka sekarang ini masih lebih, begitupun yang dulu tergugat II janji kasih 2 meter tukar dengan rumah belakang juga mereka ingkar begitu juga panjangnya tinggal 30 meter dan



lebar 20 meter sama dgn rumah kami di rumah rayat. karena mereka sudah jual 2 meter di belakang Rumah dan samping kiri 2 meter lagi untuk jalannya Daeng Alwi. lalu sebelah kanan dijual 8 meter untuk Fitria Tanamal. tapi kata mereka karena tanah mereka tanah kelas bisnis sehingga kalau mau tukar tetap Penggugat harus bayar 340 juta, sehingga petugas sampai tanya kepada mereka kenapa baru sekarang bapak ibu hitung demikian 21 tahun lebih ini bapa ibu dimana;

9. Bahwa Sampai akhirnya tergugat I katakan bahwa keputusan saudara 7 orang perjanjian batal dan masing-masing keluar dari rumah, silahkan ibu ita mau tuntutan katong siap pasang dada untuk menghadapinya, yang akhirnya membuat petugas marah dia dengan suara besar. akhirnya semua diam. dan Terakhir petugas polisi menganjurkan untuk pulang masing-masing ke rumah renung dengan hati nurani lalu kemudian tukar saja secara baik-baik. tetapi hingga saat ini tidak ada itikad baik dari mereka malah tergugat I gencar menawarkan jual ke orang;

III. Upaya Penggugat untuk dapat menyelesaikan Permasalahan secara kekeluargaan;

1. Bahwa Perjanjian pertama utk sepakat tukar dgn tergugat II Fredi Wasia tahun 1999 dan direvisi di tahun 2004,
2. Bahwa setelah itu Penggugat urus sertifikat rumah di rumah rayat dan tahun 2017 sertifikat jadi, kemudian Penggugat telpon tergugat II untuk tukar dan yang datang ke rumah untuk liat sertifikat itu tergugat I, kemudian besoknya menurut Tergugat I mereka masih ragu dengan sertifikat mereka katakan itu cuma hak guna bangun, padahal cuma alasan saja
3. Bahwa pada akhirnya Penggugat lapor ke polisi sekitar bulan mei 2021, di polsek kota Penggugat minta mediasi dan di urus oleh kantibmas Namaelo, tetapi pada akhirnya tidak ada titik temu sehingga tergugat I dgn suara besar katanya kakanya 3 org polisi jd mereka 7 bersaudara sepakat perjanjian batal dan dikasih waktu 2 bulan utk masing2 keluar dari rumah, maka Penggugat katakan bersedia keluar dari rumah tapi mereka bayar rumah yang Penggugat sudah bangun dulu, sampe Pak polisi marah dangan nada tinggi akhirnya ari langsung diam, akhirnya keputusan bapa polisi waktu itu suru pulang lalu renungkan baik2 dgn kepala dingin dan hati nurani lalu kemudian tukar sudah, karena kata beliau sdh tinggal 20 tahun lebih kenapa baru mau hitung untung ruginya, pada hal harusnya berpikir bahwa yg penting sdh saling



menyelamatkan pd saat kerusakan tersebut, sampe beliau kasih contoh banyak orang yang punya rumah bagus tanah luas tapi sdh tukar mereka tdk pernah minta apapun dari yg mereka tukar baru pernah terjadi pada ktg ini.

4. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum telah melakukan somasi dan mediasi pada kamis 16 desember 2021 untuk penyelesaian secara kekeluarga namun dari pihak tergugat I dan tergugat II mensyaratkan pertukaran rumah dengan syarat yang aneh-aneh dan cenderung merugikan kepentingan Penggugat maka dari itu alasan memilih pengadilan sebagai penyelesaian akhir dan untuk mencari keadilan dan kepastian hukum akan pertukaran lisan ini.
5. Bahwa penggugat melalui kuasa hukum juga telah melakukan somasi untuk ke II tertanggal 23 april 2022 dan Ke III kalinya tertanggal 27 untuk melakukan penyelesaian secara kekeluargaan namun Para Tergugat tidak menggubris somasi yang dilayangkan.

IV. Alasan Hukum secara yuridis Pengajuan Gugatan Wanprestasi

1. Bahwa berkaitan dengan perkara *A quo* dijelaskan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Buku Ketiga tentang Perikatan pada Pasal 1233 KUH Perdata dijelaskan: "Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang" Kemudian dijelaskan juga pada KUH Perdata BAB II tentang PERIKATAN YANG LAHIR DARI KONTRAK ATAU PERSETUJUAN, dinyatakan pada Pasal 1313 yang berbunyi: "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih " Selanjutnya dalam penjelasan syarat sahnya kesepakatan disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan: "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu pokok persoalan tertentu;
 - d. Suatu sebab yang tidak terlarang.
2. Bahwa merujuk pada ketentuan perundang-undangan diatas (poin 18) maka pada prinsipnya berdasarkan penjelasan permasalahan pada poin 1 sampai dengan poin 7 diatas dengan adanya Kesepakatan Tukar-Menukar Tanah walaupun dilakukan secara lisan (tidak tertulis) namun dengan adanya saksi



dalam kesepakatan tersebut maka secara yuridis telah terjadi suatu hubungan hukum atas perbuatan hukum dalam bentuk kesepakatan/perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;

3. Bahwa atas Kesepakatan Tukar-Menukar Tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat maka secara yuridis terbentuk suatu Undang undang yang mengikat keduanya yang wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata:
"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik" (Asas Hukum "Pacta Sun Servada")
4. Bahwa dalam hal kewajiban dan itikad baik dari Tergugat setelah terjadi suatu Kesepakatan Lisan Tukar-Menukar rumah Tergugat dalam dengan tidak beritikad baik Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban Tergugat dalam kesepakatan tersebut oleh karenanya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Wanprestasi;
5. Bahwa berdasarkan faktanya Penggugat dan tergugat I dan terguggat II telah saling mendiami rumah hasil tukar guling secara lisan selama 21 tahun lebih yang dijadikan sebagai alat tukar dalam Kesepakatan Tukar Menukar dengan Penggugat harus dapat direalisasikan dan atau sangat jelas mengenai legalitas dan keabsahan perjanjian lisan antara Penggugat dan tergugat I, II objek rumah maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Kesepakatan Tukar-Menukar lisan tersebut sah secara hukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan tergugat II untuk segera melakukan tukar guling di depan notaris atau pejabat/instansi yang berwenang.
6. Bahwa apabila tergugat I dan tergugat II tidak melaksanakan Perjanjian dan kesepakatan tukar guling lisan Maka Klien kami Akan menuntut denda dan ganti rugi Karena tidak menjalankan kesepakatan maka saudara tergugat I dan tergugat II harus mengganti uang ganti ruginya untuk rumah bagian belakang yang sudah di bangun permanen oleh Penggugat senilai 350 Juta Ganti rugi yang dapat dituntut: terguggat I dan Tergugat II wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu". (Pasal 1243



KUHPerdara). “Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga” (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerdara).

- Rugi karena Penggugat telah menimbun tanah yang bolong 10 ret pasir 15 juta
- Rumah Permanen Bagian Belakang 350 juta

7. Bahwa tergugat I pada tahun 2009 telah melakukan hutang piutang sebesar 4.5 juta maka Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk Menghukum tergugat I untuk membayar utang 4.5 juta Hutang Bunga baik merupakan bunga moratoir maupun bunga kompensatoir, yakni 3% per bulan / 11 tahun x 132 Bulan 2009-2021 terhitung hingga didaftarkanya gugatan a quo = Rp.19.500.000,- (Sembilan belas juta lima ratus rupiah);

a. Hutang pokok	Rp. 4.500.000,-
b. Bunga dan Denda	Rp.15.000.000.-
Jumlah	Rp.19.500.000.-

8. Bahwa dalam realisasinya Penggugat mempunyai kekhawatiran atas sikap Tegugat yang tidak beritikad baik, hal tersebut sebagaimana pengalaman Penggugat dalam upayanya secara kekeluargaan untuk segera melakukan/melaksanakan perjanjian tukar guling rumah namun pihak tergugat I dan tergugat II melakukan berbagai rangkaian kebohongan dan memutar balikan fakta juga menghambat proses jalannya pertukaran sertifikat balik nama antara kedua belah pihak. meminta untuk menjalankan tukar guling di notaris karena kedua tanah telah mempunyai sertifikat hak milik namun Tergugat tidak merespon dengan itikad baik, sehingga berdasarkan alasan tersebut Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa Perkara ini untuk menghukum Tergugat I dan tergugat II dengan Uang Paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan perjanjian tukar guling secara lisan di notaris dan BPN Penggugat apabila Tergugat tidak melaksanakan Putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam putusan pemeriksaan perkara ini (Dwangsom);

9. Bahwa untuk menjaga agar tidak terjadi kerugian bagi Penggugat yang lebih banyak lagi, baik kerugian materil maupun kerugian immateril maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa Perkara ini untuk menetapkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walapun ada



upaya hukum lanjutan baik Verzet maupun Banding yang dilakukan oleh Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorraad)

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Pengadilan Negeri Masohi yang memeriksa Perkara ini berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang tidak beritikad baik dalam melaksanakan Kesepakatan Lisan Tukar-Menukar rumah antara Penggugat dengan Tergugat, dengan objek perjanjian Tukar-Menukar berupa rumah. Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota, kabupaten Maluku Tengah memiliki luas tanah panjang 30 meter dan lebar 20 meter dan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik masih atas nama Penggugat luas tanah dan bangunan masih utuh karena konflik kemanusiaan yang berbau sara pada tahun 1999-2000an maka ayah dari Penggugat dan tergugat II menyepakati perjanjian lisan tukar menukar rumah yang beralamat di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/desa Ampera, kecamatan kota Masohi, kabupaten Maluku Tengah. Kedua belah pihak sudah menempati rumah yang saling tukar kurang lebih 21 tahun tetapi tergugat I dan Tergugat II dengan itikad buruk tidak mau menjalankan kesepakatan tukar guling.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi atas kesepakatan Tukar Menukar Tanah secara Lisan berupa objek tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota, kabupaten Maluku Tengah memiliki luas tanah panjang 30 meter dan lebar 20 meter adalah milik penggugat dan rumah yang di beralamat di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/desa Ampera, kecamatan kota Masohi, kabupaten Maluku Tengah. wanprestasi karena tergugat I dan Tergugat II tidak mau menjalankan kesepakatan perjanjian lisan dan cenderung menghambat proses pertukaran dan terang-terang di depan polisi membatalkan perjanjian secara sepihak yang sudah mereka tempati rumah dari kesepakatan tersebut selama 21 tahun lebih.
4. Menyatakan Kesepakatan Lisan Tukar-Menukar rumah antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II pada tahun 1999-2004 adalah sah menurut hukum dengan objek perjanjian Tukar-Menukar berupa objek tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota,



kabupaten Maluku Tengah memiliki luas tanah panjang 30 meter dan lebar 20 meter rumah yang di beralamat di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/desa Ampera, kecamatan kota Masohi, kabupaten Maluku Tengah adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan Hukum; yang harus di tukarkan sertifikatnya sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan tergugat I juga tergugat II.

5. Bahwa tergugat I pada tahun 2009 telah melakukan hutang piutang sebesar 4.5 juta maka Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk Menghukum tergugat I untuk membayar utang 4.5 juta Hutang Bunga baik merupakan bunga moratoir maupun bunga kompensatoir, yakni 3% per bulan / 11 tahun x 132 Bulan 2009-2021 terhitung hingga didaftarkanya gugatan a quo = Rp.19.500.000,- (Sembilan belas juta lima ratus rupiah);

c. Hutang pokok	Rp. 4.500.000,-
d. Bunga dan Denda	Rp.15.000.000.-
Jumlah	Rp.19.500.000.-

6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera Menjalankan kesepakatan perjanjian tukar guling rumah secara lisan sesuai dengan kesepakatan awal di tahun 1999 - 2004 di depan Notaris, BPN/ instansi terkait untuk segera balik nama sertifikat tanah kedua belah pihak.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I dan terguggat II menjalankan kesepakatan tukar guling rumah secara lisan.
8. Menghukum tergugat I dan tergugat II apabila tergugat I dan tergugat II tidak melaksanakan Perjanjian dan kesepakatan tukar guling lisan maka ganti rugi Karena tidak menjalankan kesepakatan maka saudara tergugat I dan tergugat II harus mengganti uang ganti ruginya untuk rumah bagian belakang yang sudah di bangun permanen oleh Penggugat senilai 350 Juta Ganti rugi yang dapat dituntut: terguggat I dan Tergugat II wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu". (Pasal 1243 KUHPerdara). "Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga" (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerdara).

- Rugi karena Penggugat telah menimbun tanah yang bolong 10 ret pasir 15 juta



□ Rumah Permanen Bagian Belakang 350 juta

9. Menyatakan Putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lanjutan dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorraad)

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang keluar dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Selanjutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon sekiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pembanding I dan II /semula Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Error in Persona Terhadap Gugatan Yang Mengandung Eksepsi Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid*;

□ Bahwa menurut *Yahya Harahap* dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Hal. 438 Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga *exceptio in persona*;

Diskualifikasi *Error in Persona* dalam Gugatan ini antara lain yaitu, Bahwa dalam Eksepsi Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid*,

Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki persona standi judicio di depan PN/Pengadilan Negeri atas perkara tersebut. Misalnya anak yang dibawa umur atau orang yang dibawa perwalian. Perseroan yang belum disahkan sebagai badan hukum bertindak atas nama Perseroan. Atau yang bertindak bukan direksi Perseroan berdasarkan pasal 82 Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 atau yang bertindak mengajukan gugatan atas nama yayasan bukan pengurus. Dalam hal demikian, tergugat dapat mengajukan *exceptio in persona*, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu;

Halaman 17 dari 48 Putusan nomor 21/PDT/2022/PT AMB



- Bahwa berdasarkan pendapat Yahya Harahap yang sudah disebutkan diatas, maka sudah sangat jelas Diskualifikasi in Person ini terjadi ketika dalam peristiwa in casu Penggugat (Dra. Masita Kelilauw, MP,d.) adalah orang yang tidak ikut dalam perjanjian lisan tukar menukar rumah/tanah namun sudah bertindak sebagai Penggugat dimuka pengadilan dan tidak memiliki persona standi in judicio dalam peradilan dengan menuntut Para Tergugat dalam perkara *a quo*, yaitu bahwa Tergugat I (Duslan Arigadi Wasia) dan Tergugat II (Frederik A.W. Wasia) telah melakukan Wanprestasi/cidera janji dalam perjanjian lisan tukar menukar rumah/tanah;
- Bahwa berdasarkan fakta Para Pihak yang membuat Perjanjian lisan tukar menukar rumah adalah antara Bpk. CH. Kelilauw (Ayah Penggugat) dan Bpk. Frederik A.W.Wasia (Tergugat II) dan bukan Ibu Dra. Masita Kelilauw, MPd., (Penggugat) yang melakukan Perjanjian lisan tukar menukar rumah/tanah dalam peristiwa in casu. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (error in persona), dalam bentuk diskualifikasi in person (Execptio diskualifikasi in person) maka patut dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Obscuur Libel;

a. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan;

Bahwa Menurut Yahya Harahap (hal.449), dalam Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian yang mendasari gugatan Bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijs ground*). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke een bepaalde conclusi*). Gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya);

Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam uraiannya secara nyata tidak menjelaskan dalam gugatannya kapan dan dasar apa Penggugat memperoleh tanah dan rumah objek sengketa *a quo*, yang berada di Rumah Rakyat, jalan Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah. Apakah Penggugat memperoleh rumah dan tanah objek sengketa *a quo* dari Ayahnya melalui Warisan atautkah Hibah. Dan lain sebagainya. Jika rumah dan tanah yang beralamat di Rumah Rakyat, jalan



Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah Penggugat dapatkan melalui warisan dari Ayah Penggugat, maka dilihat dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan tersebut, sehingga gugatan ini merupakan gugatan yang kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (feitelijke ground) gugatan. Oleh karena itu secara formil Penggugat perlu memperjelas dan mempertegas gugatannya;

Dengan demikian apabila gugatan Penggugat cacat formil dengan adanya kekaburan dalam gugatan maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

b. Tidak Jelas ukuran luas, bata-batas tanah milik Penggugat;

Bahwa Penggugat menyebutkan luasan tanah milik mereka yang beralamat di Rumah Rakyat, jalan Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah Pada Posita Angka room I, Point1 dengan menyebutkan luasannya adalah Panjang 30 Meter dan Lebar 20 Meter sangatlah berbeda dengan luasan yang diuraikan pada Bag I Point 2 yang menyebutkan luasannya adalah Panjang 30 Meter dan lebar 19,50 Meter. Sehingga gugatan Penggugat menjadi sangat gelap atau tidak terang, dan kabur dan gugatan mengandung cacat formil;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak menyebutkan batas-batas tanah/rumah milik Penggugat yang beralamat di Rumah Rakyat, jalan Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, oleh karena itu gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek tanah milik Penggugat dapat dinyatakan kabur dan tidak terang, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka dari itu kiranya Gugatan ini tidak dapat diterima;

c. Posita dan Petitum Tidak Singkron;

Bahwa antara Posita dan Petitum tidak singkron, karena dalam posita pada angka room I Point 1 diuraikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah yang memiliki luas tanah panjang 30 M2 dan lebar 20 M2 yang telah bersertifikat hak milik, sedangkan dalam Petitum Penggugat tidak meminta



kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah. yang memiliki luas tanah panjang 30 M2 dan lebar 20 M2 yang telah bersertifikat hak milik. Dengan demikian gugatan Penggugat cacat formil sehingga gugatannya menjadi kabur (obscuur libel)), oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat kecuali atas pengakuan secara tegas, maka dengan ini Para Tergugat perlu mengemukakan hal yang sebenarnya dalam jawaban bantahan kami sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat dari angka room I, point 1 s/d 9. Mengenai Kesepakatan Tukar Menukar, angka room II, point 10 s/d 13 . Mengenai Adanya Perbuatan Wanprestasi, angka room III, point 1 s/d 5 Upaya Penggugat Untuk Dapat Menyelesaikan Permasalahan Secara Kekeluargaan. Angka room IV, point 1 s/d 15, Alasan Hukum Secara Yuridis Pengajuan Gugatan Wanprestasi. Secara keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat bukan termasuk wanprestasi, tetapi lebih mengarah pada gugatan perbuatan melawan hukum. Sangat tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan PMH/perbuatan melawan hukum dalam gugatan, sebab dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara relistis adalah wanprestasi, atau juga tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedang peristiwa yang terjadi secara hukum adalah PMH. Sudah sepatunya gugatan Penggugat ditolak;
2. Bahwa Penggugat seharusnya dapat membuktikan apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga kami Para Tergugat tetap berpendirian untuk membantah gugatan Penggugat.

Jika dilihat tentang lembaga waprestasi yang memiliki pengertian “suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatan dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya’. Untuk menentukan debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasinya maka debitur harus dinyatakan dalam keadaan lalai terlebih dahulu”. (vide Pasal 1269 BW);



Menurut Satrio, Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan semuanya itu dapat disalahkan kepadanya;

Menurut Saliman, Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian oleh debitur dan kreditur;

Ketentuan dalam wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi “ penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan. Bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu melampaui batas yang telah ditentukan;

Unsur-unsur wanprestasi adalah :

1. Adanya perjanjian antara para pihak;
 2. Adanya pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati;
 3. Sudah dinyatakan lalai tetapi tidak juga mau melaksanakan isi perjanjian;
- Dengan demikian dapat dipahami wanprestasi adalah keadaan dimana kreditur maupun debitur tidak atau lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati;

Bahwa dengan uraian tersebut diatas maka dapat ditegaskan Para Tergugat baik tergugat I maupun tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian tukar menukar rumah/tanah dengan Penggugat. Karena pada awalnya yang melakukan perjanjian tukar menukar rumah/tanah adalah antara tergugat II Bpk. Frederik A.W. Wasia dengan ayah Penggugat Bpk. Chaerudin Kelilauw, bukanlah dengan Penggugat ibu Dra. Masita Kelilauw, MPd. Maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

3. Bahwa tidak pernah ada perjanjian antara Para Tergugat dengan Penggugat maka Para Tergugat tidak melanggar isi perjanjian , karena sudah jelas Para Tergugat tidak pernah mengikatkan dirinya dalam membuat perjanjian tukar menukar rumah/tanah dengan Penggugat. Sesungguhnya tidak ada hak dan kewajiban yang harus dipenuhi antara Para Tergugat dengan Penggugat dalam memenuhi suatu perjanjian, maka Para Tergugat adalah pihak yang



tidak melakukan wanprestasi atau lalai dalam memenuhi prestasinya Dengan demikian Penggugat sangatlah keliru dan tidak pantas untuk menuntut Para Tergugat dalam gugatannya untuk dapat memenuhi prestasinya. Maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

4. Bahwa kronologis peristiwa sebelum perjanjian tukar menukar ini dibuat antara tergugat II Bpk. Frederik A.W. Wasia dengan ayah Penggugat Bpk. Chaerudin kelilau. Ketika paskah konflik kemanusiaan kerusuhan di Maluku) di tahun 1999 kedua belah pihak pada awalnya saling bertukar tempat kediaman (rumah) untuk didiami/ditempati dengan kesepakatan saling menjaga dan merawat rumah yang sudah ditempati oleh keduanya;

Bahwa kemudian kedua belah pihak antara tergugat II Bpk. Frederik A.W. Wasia dengan ayah Penggugat Bpk. Chaerudin kelilauw sepakat untuk melakukan perjanjian tukar menukar rumah/tanah yang harus disertai dengan penukaran sertifikat hak milik antara keduanya. Dan perlu diketahui bahwa tergugat II telah mempunyai sertifikat hak milik atas tanah/rumah miliknya di rumah apui. Dan sambil menunggu sertifikat hak milik dari Bpk. Chaerudin Kelilauw (ayah Penggugat), maka tergugat II dan keluarganya memberikan kesempatan untuk sertifikatnya dibuat. Sudah menunggu waktu dan kesempatan yang diberikan, kemudian Tergugat datang dan kembali menanyakan sertifikat apakah sudah ada dan dapat ditukarkan antara kedua belah pihak, beberapa kali Para Tergugat menanyakan tentang sertifikat tersebut yaitu ditahun 2004, dan juga tahun 2006 tetapi masih tidak ada sertifikat hak milik dari ayah Penggugat yang dijanjikan;

Dengan demikian dari kronologida diatas maka diketahui dengan jelas bahwa Penggugat tidak pernah melakukan perjanjian tukar menukar rumah/ tanah dengan para tergugat, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

5. Bahwa antara tergugat II dan Penggugat tidak pernah ada peralihan hak atas rumah/tanah dengan menukarkan sertifikat hak milik dari kedua belah pihak sehingga dikatakan sama sekali tidak ada kesepakatan dalam melahirkan perjanjian diantara keduanya. Dapat dikatakan perjanjian itu tidak pernah ada. dan sudah sepatutnya Penggugat tidak dapat menuntut Para Tergugat untuk memberikan ganti rugi dan membayar uang paksa kepada Penggugat;
6. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalam dalil-dalil gugatan Penggugat dengan merekayasa kebohongan yang menyatakan bahwa



tergugat I sudah berhutang kepada Penggugat dengan total nilai Rp. 4.500.000,-;

Bahwa faktanya uang dengan total nilai Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) adalah uang penggantian bahan material berupa batu, besi dan kayu yang adalah milik orang tua para tergugat. Tergugat I pergi untuk meminta penggantian bahan material dari Penggugat atas suruhan dari orang tuannya (ibu para tergugat);

Bahwa Tergugat I sudah melaporkan Penggugat terhadap permasalahan ini di Satuan Resort Kriminal Kepolisian Resurt Maluku dengan dugaan tindak pidana penipuan.

7. Bahwa Para Tergugat tidak pernah ada peralihan hak atas rumah/tanah dengan menukarkan sertifikat hak milik dengan Penggugat sehingga dikatakan sama sekali tidak ada kesepakatan dalam melahirkan perjanjian diantara keduanya. Dapat dikatakan perjanjian itu tidak pernah ada. dan sudah sepatutnya Penggugat tidak dapat menuntut Para Tergugat untuk bertanggung jawab membayar ganti rugi kepada Penggugat. Sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;
8. Bahwa sama halnya dengan pembayaran uang paksa, Para Tergugat tidak bertanggung jawab untuk membayar uang paksa, karena sudah sangat jelas Para Tergugat tidak pernah ada peralihan hak atas rumah/tanah dengan menukarkan sertifikat hak milik dengan Penggugat sehingga dikatakan sama sekali tidak ada kesepakatan dalam melahirkan perjanjian diantara keduanya. Dapat dikatakan perjanjian itu tidak pernah ada. dan sudah sepatutnya Penggugat tidak dapat menuntut Para Tergugat untuk bertanggung jawab membayar uang paksa kepada Penggugat. Sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;
9. Bahwa pada tahun 2007, salah satu pihak pembuat perjanjian tukar menukar rumah/tanah dan sertifikat Bpk. Chaerudin Kelilauw meninggal dunia atau wafat;

Berdasarkan teori, ada beberapa hal yang mengakibatkan hapusnya perjanjian, yaitu sebagai berikut :berikut :

- 1) Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
- 2) Undang-Undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1066 ayat (3) KUHPdata;



- 3) Salah satu pihak meninggal dunia;
- 4) Salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian;
- 5) Karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian tersebut telah tercapai;
- 7) Dengan persetujuan para pihak untuk mengakhiri atau menghapus perjanjian;

Bahwa dari uraian tersebut diatas salah satu hal yang menyebabkan hapusnya perjanjian yaitu, apabila salah satu pihak meninggal dunia. Dengan demikian karena salah satu pihak pembuat perjanjian tukar menukar rumah/tanah Bpk. Chaerudin Kelilauw (ayah Penggugat) telah meninggal dunia maka dengan sendirinya telah **hapus perjanjian** tukar menukar rumah/tanah antara kedua pihak pembuat perjanjian. Sehingga hilang kekuatan yang mengikat hak dan kewajiban antara kedua belah pihak pembuat perjanjian dalam memenuhi memenuhi prestasinya;

10. Bahwa hapusnya perjanjian tukar menukar rumah/tanah antara kedua pihak pembuat perjanjian. Sehingga hilang kekuatan yang mengikat hak dan kewajiban antara kedua belah pihak pembuat perjanjian dalam memenuhi memenuhi prestasinya. Dengan hapusnya perjanjian ini dengan hilangnya hak dan kewajiban sehingga Para Tergugat tidak dapat dibuktikan bahwa Para Tergugat sudah lalai, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak;
11. Bahwa alasan Tergugat II tidak mau melanjutkan perjanjian tukar menukar rumah/tanah dengan Penggugat yaitu ;

- Salah satu pihak pembuat perjanjian yaitu ayah Penggugat Bpk. Chaerudin Kelilauw sudah meninggal dunia. Dengan sendirinya hapus perjanjian tersebut;
- Penggugat tidak pernah hadir dan terlibat dalam membuat perjanjian tukar menukar rumah, dan tidak membuat perjanjian dengan Tergugat II, melainkan yang membuat perjanjian tukar menukar rumah/tanah disertai dengan sertifikat hak milik keduanya adalah antara tergugat II Bpk Frederik A.W. Wasia dengan ayah Penggugat Bpk. Chaerudin Kelilauw, sehingga dikatakan Penggugat bukanlah pihak yang berhak menuntut Tergugat II dalam memenuhi prestise dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah melaksanakan peralihan hak atas rumah/tanah dengan menukarkan sertifikat hak milik dengan Penggugat



sehingga dikatakan sama sekali tidak ada kesepakatan dalam melahirkan perjanjian diantara keduanya;

- Bahwa tergugat merasa terpaksa dan tidak nyaman apabila Penggugat mau menuntut tergugat II untuk melanjutkan perjanjian tukar menukar rumah/tanah disertai dengan sertifikat hak milik, sehingga tergugat II tidak sepakat untuk melanjutkan perjanjian tukar menukar rumah/tanah yang disertai dengan sertifikat hak milik keduanya;

12. Bahwa Tergugat II juga mempunyai hak untuk dapat berbuat atau tidak berbuat sesuatu dalam mengikat perjanjian dengan Penggugat tanpa ada rasa terpaksa dalam menjalankannya, bahwa jika Penggugat merasa bahwa Penggugat adalah ahli waris dari ayahnya, maka dapat dikatakan Penggugat adalah pihak ketiga yang berdiri sendiri mau melaksanakan perjanjian ini, namun jika Tergugat II merasa tidak nyaman dan terpaksa dalam membuat perjanjian tukar menukar rumah/tanah disertai dengan sertifikat hak milik dengan Penggugat, maka perjanjian ini tidak dapat dilanjutkan. Mengingat tidak pernah ada peralihan hak secara nyata antara Penggugat dengan tergugat II dengan cara menukarkan sertifikat hak milik keduanya, maka perjanjian ini serta merta tidak pernah ada. dengan demikian gugatan Penggugat seharusnya sudah ditolak;

13. Bahwa oleh karena tidak pernah ada peralihan hak secara nyata antara Penggugat dengan para tergugat, dengan cara menukarkan sertifikat hak milik keduanya, maka perjanjian ini serta merta tidak pernah ada. Bahwa dengan hapusnya perjanjian tukar menukar rumah/tanah antara tergugat II Bpk Frederik A.W. Wasia dengan Bpk. Chaerudin Kelilauw (ayah Penggugat) karena salah satu pihak sudah meninggal dunia (alm Chaerudin Kelilauw sudah meninggal dunia pada tahun 2007) sehingga sudah hilang hak dan kewajiban dari keduanya, maka sudah sepatutnya Penggugat segera menyerahkan rumah milik Tergugat II dalam keadaan kosong dan lestari;

Berdasarkan segala sanggahan yang dikemukakan diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Masohi yang menangani dan memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat setidak-tidaknya tidak dapat diterima.



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat bukan termasuk lembaga Wanprestasi.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak Cidera Janji/Wanprestasi.
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian tukar menukar rumah/tanah dengan Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat II tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah dan rumah disertai dengan penukaran dan penyerahan Sertifikat Hak Milik dengan Penggugat.
6. Menyatakan Tergugat I tidak pernah berhutang kepada Penggugat dengan total nilai Rp. 4.500.00,- (empat juta lima ratus ribu rupiah)
7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggung jawab untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggung jawab membayar uang paksa.
9. Menyatakan pihak-pihak yang membuat perjanjian tukar menukar rumah/ tanah pada awalnya adalah Tergugat II Bpk. Frederik A.W. Wasia dan Bpk. Chaerudin Kelilauw.
10. Menyatakan salah satu pihak perjanjian tukar menukar rumah/tanah Bpk. Chaerudin Kelilauw sudah meninggal dunia.
11. Menyatakan Hapusnya Perjanjian tukar menukar rumah/tanah antara Tergugat II dengan Bpk. Chaerudin Kelilauw.
12. Menyatakan Penggugat dan Tergugat II tidak dapat melanjutkan perjanjian tukar menukar rumah/tanah disertai dengan penukaran Sertifikat Hak Milik keduanya;
13. Menghukum Penggugat untuk segera menyerahkan rumah milik Tergugat II dalam keadaan kosong dan lestari
14. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh MARIA B.H. MATUANKOTTA, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Masohi , Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II melalui kuasanya: MIRA R. MARANRESSY, SH menerangkan bahwa pada tanggal 27 Oktober 2022, telah mengajukan Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Masohi, tanggal 14 Oktober 2022, Nomor: 10/ Pdt.G/2022/PN Msh tersebut;
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh G.W. TETELEPTA, Jurusita Pengadilan Negeri Masohi, menerangkan bahwa pada tanggal 31

Halaman 26 dari 48 Putusan nomor 21/PDT/2022/PT AMB



Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding/semula Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

3. Memori Banding tertanggal 9 Nopember 2022, yang diajukan oleh kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, MIRA ROSALIA MARANRESSY,S.H, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi, tanggal 9 Nopember 2022, telah diserahkan salinan resminya oleh G.W.TELEPTA, Jurusita Pengadilan Negeri Masohi kepada Kuasa Terbanding semula Pembanding ANDI LATUCONSINA,S.H.;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Masohi, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 18 Nopember 2022 kepada Kuasa Pembanding/semula tergugat dan pada tanggal 09 Nopember 2022 kepada Kuasa Terbanding/semula Penggugat, telah diberi kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II pada pokoknya sebagai berikut:
Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan Pengadilan Negeri Masohi dalam Putusan Nomor : 10/Pdt.G/2022/PN.Msh. tanggal 14 Oktober 2022, maka Pemohon Banding yaitu Pembanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II menyatakan sangat berkeberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan judex factie Tingkat pertama dalam perkara aquo tidak tepat dan tidak benar karena disertai dengan alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Eksepsi Para Pembanding yang ditolak mengenai Gugatan Penggugat Error in Persona mengandung Eksepsi Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Masohi yang menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Walaupun membuat perjanjian lisan tukar menukar rumah dalam perkara a quo adlah antara Bpk. CH.



Kelilauw (Ayah Penggugat) dan Bpk. Fredrik A.W. Wasia (Tergugat II), namun apabila terjadi perselisihan tentang adanya suatu hak/piutang dari orang yang telah meninggal dunia maka beralih tentang hak dan kewajiban hukum tersebut kepada ahli warisnya sesuai dengan Pasal 833 Jo Pasal 1100 KUHPerdara, dimana dalam perkara a quo yang menjadi Ahli Waris dari Almarhum Bpk. CH. Kelilauw adalah Masitah Kelilauw (Penggugat) dan Ahli Waris dari Almarhum Bpk. Fredrik A.W. Wasia adalah Duslan Arigadi Wasia (Tergugat I) dan Fredi Wasia (Tergugat II). Selanjutnya menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat merupakan orang yang berhak dan memiliki kapasitas untuk menggugat dalam perkara a quo, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Eksepsi Para Tergugat mengenai Error in Persona tidaklah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

- Bahwa judex factie atas pertimbangan hukum dalam perkara ini adalah tidak benar dan sangat keliru, karena berdasarkan fakta pada awalnya yang terjadi dan sesuai dengan kebenaran bahwa, kronologis peristiwa perjanjian tukar menukar rumah untuk dijaga/Tukar jaga antara kedua belah pihak, yaitu antara Ayah Penggugat/Terbanding Bpk. Ch. Kelilauw dengan Tergugat II/Pembanding II Bpk. Fredrik A.W. Wasia. Peristiwa tukar menukar rumah untuk dijaga/Tukar Jaga. Bahwa peristiwa ini terjadi pada saat pasca konflik kemanusiaan Tahun 1999 yang mengakibatkan untuk dan demi keamanan pada saat itu, maka Ayah Penggugat/Terbanding Bpk. CH. Kelilauw dan Tergugat II/Pembanding II melakukan kesepakatan untuk tukar menukar rumah untuk dijaga/Tukar Jaga. Inilah fakta dan kebenarannya yang terjadi pada saat itu. Hal ini dapat dibuktikan dengan keterangan saksi penggugat dalam persidangan perkara a quo yang telah dituangkan dalam kesimpulan Para Tergugat, yaitu keterangan **saksi Husein Amin** yang mengatakan Saksi ketahui dan dengar dari Tergugat I bahwa Kel Wasia tidak melakukan tukar guling hanyalah tukar jaga yaitu masing-masing menjaga rumah yang ditempati.
- Bahwa dari Tahun 1999 sampai saat ini Tahun 2022 belum pernah ada perjanjian Jual beli, hibah, ataupun tukar menukar rumah/tukar guling dengan menyerahkan sertifikat hak milik antara kedua belah pihak, baik antara Almarhum Ayah Penggugat, bahkan juga Penggugat/Terbanding dengan Tergugat II/Pembanding II, keduanya belum menyerahkan hak mereka diantara keduanya.



- Bahwa Para Pembanding menganggap tidak pernah terjadi perselisihan hak/piutang bahkan tidak pernah terjadi wanpretasi antara Pembanding II /dahulu Tergugat II Bpk, Fredrik A.W. Wasia dengan Terbanding/dahulu Penggugat. Karena sudah jelas dan nyata kebenarannya bahwa Pembanding II/dahulu Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian lisan tukar menukar rumah untuk dijaga/tukar jaga dengan Terbanding/dahulu Penggugat. Sehingga sudah sepatutnya Terbanding/dahulu Penggugat bukan pihak yang pantas dan berhak sebagai persona standi Judicio didepan PN/Pengadilan Negeri atas perkara tersebut.
- Bahwa menurut *Yahya Harahap* dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Hal. 438 Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exceptio in persona. Diskualifikasi Error in Persona dalam Gugatan ini antara lain yaitu, Bahwa dalam Eksepsi Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheij. Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki persona standi judicio didepan PN/Pengadilan Negeri atas perkara tersebut. Misalnya anak yang dibawa umur atau orang yang dibawa perwalian. Perseroan yang belum disahkan sebagai badan hukum bertindak atas nama Perseroan. Atau yang bertindak bukan direksi Perseroan berdasarkan pasal 82 Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 atau yang bertindak mengajukan gugatan atas nama yayasan bukan pengurus. Dalam hal demikian, Para tergugat/Para Pembanding dapat mengajukan exceptio in persona, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.
- Bahwa berdasarkan pendapat *Yahya Harahap* yang sudah disebutkan diatas, maka sudah sangat jelas Diskualifikasi in Person ini terjadi ketika dalam peristiwa in casu Terbanding/dahulu Penggugat (Dra. Masita Kelilauw, MP,d.) adalah orang yang tidak ikut dalam perjanjian lisan tukar menukar rumah untuk dijaga/tukar jaga, namun sudah bertindak sebagai Penggugat dimuka pengadilan dan tidak memiliki persona standi in judicio dalam peradilan dengan menuntut Para Tergugat/Para Pembanding dalam perkara a quo, yaitu bahwa Tergugat I (Duslan Arigadi Wasia) dan Tergugat II (Frederik A.W.



- Wasia)/Para Pembanding telah melakukan Wanprestasi/cidera janji dalam perjanjian lisan tukar menukar rumah untuk dijaga/tukar jaga.
- Bahwa secara otomatis Terbanding/dahulu Penggugat dianggap bukan pihak yang pantas dan berhak bertarung di depan pengadilan untuk mempertahankan haknya dalam melaksanakan perjanjian tukar menukar rumah dengan menyerahkan sertifikat kepada pihak Pembanding II/dahulu Tergugat II untuk memperoleh rumah yang beralamat di Apui, Jl. Ampera RT. 05, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, Milik Kel Wasia yang telah bersertifikat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik: 236, Atas Nama Tergugat II/Pembanding II Bpk. Fredrik Alexander Willem. Wasia. Sehingga Terbanding/dahulu Penggugat tidak dapat dijadikan pihak untuk berselisih dengan Para Pembanding/dahulu Para Tergugat dalam gugatan Wanprestasi perkara a qup dengan Nomor Perkara : 10/Pdt.G/2022/Pn.Msh. karena secara nyata Pembanding II/dahulu Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian lisan tukar menukar rumah disertai penyerahan sertifikat hak milik dengan Terbanding/dahulu Penggugat, sehingga Pembanding II dan Pembanding I semula Tergugat II dan Tergugat I tidak pernah melakukan wanprestasi kepada Terbanding/dahulu Penggugat ibu. Dra. Masita. Kelilauw, M.Pd.,.
 - Bahwa dikatakan Terbanding/dahulu Penggugat Dra. Masita Kelilauw, M.Pd., adalah Ahli Waris dari ayahnya Almarhum Bpk. CH. Kelilauw, jika benar demikian Terbanding/dahulu Penggugat Dra. Masita Kelilauw, M.Pd, sehingga secara otomatis Terbanding mewarisi harta benda yang ditinggalkan oleh Pewaris Ayah Terbanding Alm. Bpk. CH. Kelilauw. Harta benda waris yang mana yang dimaksudkan oleh Terbanding.
- Harta benda waris yang dimaksudkan oleh Terbanding yaitu rumah bekas rumah dinas ex. Penerangan yang beralamat di Jalan Sapparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah dan sudah dijadikan sertifikat dengan Nomor Sertifikat Hak milik : 00640 atas nama Terbanding Dra. Masita Kelilauw, M.Pd.,
- Bahwa faktanya rumah yang dijadikan objek waris adalah Aset Negara Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tengah. Dan rumah dinas bekas/ex. Faktanya rumah dinas bekas/ex.penerangan adalah Aset Negara yang merupakan barang milik Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tengah dan bukan merupakan benda objek waris yang dapat diwariskan kepada orang pribadi untuk menjadi hak milik Terbanding/dahulu Penggugat Dra. Masita Kelilauw, M.Pd.,.



Dengan demikian sudah sepatutnya Gugatan Penggugat/Terbanding harus ditolak.

2. Bahwa Eksepsi Para Pembanding yang ditolak mengenai Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (obscuur libel).

Bahwa judis factie dalam pertimabnagn hukumnya sudah keliru dan kabur dalam mempertimbangkan secara hukum eksepsi Para Pembanding dengan menimbang bahwa, Penggugat dalam gugatannya telah memuat dasar hukum dalam pokok gugatannya mengenai perjanjian tukar menukar rumah /bagnunan secara lisan sebagaimana diatur dalam pasal 1233 KUHPerdata. Pasal 1451 KUHPerdata dan Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, menimbang bahwa mengenai luas dan batas-batas objek sengketa yang dalam hal ini substansi dari gugatan penggugat sudah jelas dan tidak kabur dan sudah dicocokkan dalam pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat. Dan selain itu. Majelis Hakim tidak menemukan pertentangan antara posita dan petitum dalam gugatan penggugat. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis hakim berkesimpulan Eksepsi Para Tergugat mengenai Gugatan Tidaj Jelas atau kabur (Obscuur Libel) tidaklah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya judex faxti telah keliru dalam pertimbangan hukumnya tentang dasar hukum gugatan penggugat dalam pokok gugatannya mengenai perjanjian tukar menukar rumah /bagnunan secara lisan sebagaimana diatur dalam pasal 1233 KUHPerdata. Pasal 1451 KUHPerdata dan Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.
- Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat dalam dasar hukum gugatannya telah mennggunakan Pasal 37 Ayat (1) PP N0. 24 Tahun 1997 yang menyatakan; “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa fakta membuktikan dalam persidangan perkara a quo, Terbanding/dahulu Penggugat tidak dapat membuktikan peralihan hak atas tanah objek sengketa yang beralmat di rumah rakyat, Jalan Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah dengan membuktikan dan menunjukan Akta Autentik, yaitu Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris PPAT atas objek sengketa tanah milik



Terbanding/dahulu Penggugat. Dengan demikian Gugatan Penggugat seharusnya ditolak.

- Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat dalam dasar hukum gugatannya, menggunakan Pasal 1233 KUHPdata yang menyatakan ; “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.Bahwa Terbanding.dahulu Penggugat telah salah dan keliru dalam menrapkan Dasar hukum dalam gugatannya dengan menggunakan Pasal 1233 KUHPdata, karena fakta dan kebenarannya sudah jelas bahwa Pembanding II/dahullu Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian tukar menukar rumah dengan Almarhum Ayah Penggugat Bpk. CH. Kelilauw yang benar adalah perjanjian lisan tukar menukar rumah untuk dijaga/ Tukar jaga bukan tukar menukar rumah/tanah disertai dengan penyerahan sertifikat. Bahkan Pembanding II/dahulu Tergugat II Fredrik Alexander Wasia tidak pernah melakukan perjanjian lisan tukar menukar rumah/tanah disertai penyerahan sertifikat dengan Terbanding/dahulu Penggugat Ibu. Dra, Masita Kelilauw, M.Pd., sehingga tidak timbulnya suatu perikatan. Antara Pembanding dengan Almarhum Terbanding dan juga tidak ada perikatan antara Pembanding II dengan Terbanding. Dengan demikian gugatan penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).
- Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat dalam dasar hukum gugatannya menggunakan Pasal 1451 KUHPdata telah keliru dan salah menerapkan Pasal 1451 KUHPdata yang dapat dilihat dalam materi Replik Penggugat salah menyebutkan isi dari Pasal 1451 KUHPdata, menyatakan: “Kesepakatan tukar-menukar adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya”.
(Seharusnya bunyi Pasal tersebut diatas ini adalah Pasal 1541 KUHPdata bukan Pasal 1451 KUHPdata)
- Bahwa yang benarnya adalah, pada Pasal 1451 KUHPdata menyebutkan ; “Pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang tersebut dalam Pasal 1330, mengakibatkan pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala sesuatu yang telah diberikan atau dibayar kepada orang yang tak berwenang, akibat perikatan itu, hanya dapat dituntut kembali, bila barang yang bersangkutan masih berada ditangan orang



yang tidak berwenang itu, atau bila ternyata bahwa orang ini telah mendapat keuntungan dari apa yang telah diberikan atau dibayar itu, atau bila apa yang dinikmati telah dipakai bagi kepentingannya”..

Dengan demikian *judex factie* telah keliru dalam mempertimbangkan dasar hukum gugatan Penggugat/Terbanding sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima..

- Bahwa *judis Factie* dalam pertimbangan hukumnya telah keliru dalam menyimpulkan menolak Eksepsi *obscuur libel*. Bahwa Batas-batas dan ukuran luas sangat yang ada pada materi gugatan Penggugat sangat berbeda dengan sertifikat hak milik Penggugat Nomor : 00640 atas nama Terbanding/Penggugat Ibu Dra Masita Kelilauw, M.P.d., sehingga pada saat Pemeriksaan setempat majelis hakim menyesuaikan dengan sertifikat milik Terbanding/dahulu Penggugat dan dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat. Hal ini membuktikan bahwa kekeliruan Terbanding/dahulu Penggugat dengan tidak mencermati ukuran luas dan batas-batas dengan benar sesuai sertifikat karena dalam menyusun materi gugatan tidak dapat dikatakan salah ketik semata, karena apabila terjadi selisih sekian meter maka gugatan penggugat dianggap kabur. Dengan demikian Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)..
- Bahwa *judis Factie* dalam pertimbangan hukumnya telah keliru dalam menyimpulkan bahwa tidak menemukan pertentangan antara Posita dan Petitum dalam gugatan penggugat.

Bahwa ditemukan dalam gugatan Penggugat/Terbanding antara Posita dan Petitum tidak sinkron, karena dalam posita pada angka room I Point 1 diuraikan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah yang memiliki luas tanah panjang 30 M2 dan lebar 20 M2 yang telah bersertifikat hak milik, sedangkan dalam Petitum Penggugat tidak meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah. yang memiliki luas tanah panjang 30 M2 dan lebar 20 M2 yang telah



bersertifikat hak milik. Dengan demikian gugatan Penggugat cacat formil sehingga gugatannya menjadi kabur (obscuur libel)), oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Masohi Nomor : 10/Pdt.G/2022/PN. Msh, tertanggal 14 Oktober 2022 dalam amar putusannya yang menyatakan perjanjian tukar menukar tanah dan bangunan secara lisan yang bersifat sukarela pada Tahun 1999 oleh Almarhum Ayah Penggugat/Alm. Ayah Terbanding CH. Kelilauw dan Almarhum Ayah Para Tergugat/Alm. Para Pembanding Frederik A.W. Wasia adalah perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat adalah sangat keliru dan tidak benar Hal ini dikarenakan;
 1. Pada awalnya perjanjian lisan yang dilakukan antara Pembanding II/dahulu Tergugat II yaitu, Bpk Fredrik Alexander Willem. Wasia dengan Almarhum Ayah Penggugat/Alm Ayah Terbanding yaitu Bpk, CH. Kelilauw hanya merupakan perjanjian tukar menukar rumah untuk dijaga/Tukar jaga demi keamanan keduanya karena peristiwa ini terjadi pada saat pasca konflik kemanusiaan pada Tahun 1999, dan sudah dibuktikan dalam persidangan dalam agenda pemeriksaan saksi Para Tergugat, dimana saksi Husein Amin yang mengatakan Saksi ketahui dan dengar dari Tergugat I bahwa Kel Wasia tidak melakukan tukar guling hanyalah tukar jaga yaitu masing-masing menjaga rumah yang ditempati.
 2. Pembanding II/dahulu Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian lisan tukar-menukar rumah disertai dengan penyerahan sertifikat hak milik keduanya dengan Terbanding.dahulu Penggugat Ibu. Dra. Masita Kelilauw, M.Pd., sehingga tidak timbul adanya suatu perkatan antara keduanya. Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat tidak dapat membuktikan dalam persidangan perkara a quo tentang adanya perjanjian lisan tersebut, karena tidak ada satu saksipun yang dapat membuktikan tentang adanya perjanjian lisan tukar menukar rumah yang dikatakan secara sukarela, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak
 3. Bahwa subjek hukum salah satu pihak pembuat perjanjian tukar menukar rumah dalam amar putusan butir 2 yang telah disebutkan diatas sudah error in personna . atau salah orang/salah pihak, karena telah salah



menyebutkan nama subyek hukumnya. Bahwa kebenarannya secara fakta Almarhum Ayah Para Pembanding/Alm. Ayah Para Tergugat bernama AGUSTINUS WASIA dan bukan Frederik A.W. Wasia, karena Fredrik A.W. Wasia atau Fredi Wasia adalah nama Pembanding II/Tergugat II dan sudah dibuktikan dalam persidangan, Surat Kuasa Para Pembanding/Para Tergugat, proses jawab menjawab, pemeriksaan saksi bahwa Fredrik A.W. Wasia atau Fredi Wasia dengan nama lengkapnya Fredrik Alexander Willem. Wasia adalah Pembanding II/dahulu Tergugat II. Bahwa Almarhum Ayah Para Pembanding dengan nama AGUSTINUS WASIA telah meninggal dunia di Masohi pada tanggal 29 April Tahun 1998 sesuai dengan Kutipan Akta Kematian Nomor : 8101-KM-27102022-0002, tanggal 27 Oktober 2022, Pada Pencatatan Sipil, Kabupaten Maluku Tengah.

Fakta membuktikan bahwa Almarhum Ayah Para Pembanding telah wafat/meninggal dunia terlebih dahulu yaitu sejak tahun 1998, sehingga bagaimana orang yang sudah mati sejak tahun 1998 dapat melakukan perjanjian lisan tukar menukar rumah secara sukarela dengan Ayah Terbanding Bpk CH. Kelilauw, pada Tahun 1999.

Sehingga perjanjian antara Almarhum Ayah Pembanding dengan Almarhum Ayah Terbanding pada Tahun 1999 dianggap tidak pernah ada, sehingga dapat dikatakan perjanjian tukar menukar tanah dan bangunan secara lisan yang bersifat sukarela pada Tahun 1999 oleh Almarhum Ayah Penggugat/Alm. Ayah Terbanding CH. Kelilauw dan Almarhum Ayah Para Tergugat/Alm. Para Pembanding adalah perjanjian yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

- Bahwa faktanya Para Pembanding tidak pernah melakukan perjanjian tukar menukar rumah secara sukarela dengan Terbanding bahkan juga tidak pernah melakukan perjanjian perjanjian tukar menukar rumah secara sukarela dengan Almarhum Ayah Terbanding, sehingga Para Pembanding merasa dipaksakan untuk tunduk pada putusan ini yang *judex factie* dalam perkara ini telah keliru dalam menjatukan putusan dalam perkara *a quo*,
- Bahwa dikarenakan faktanya Para Pembanding tidak pernah melakukan perjanjian tukar menukar rumah secara sukarela dengan Terbanding bahkan juga tidak pernah melakukan perjanjian perjanjian tukar menukar rumah secara sukarela dengan Almarhum Ayah Terbanding,, dan mengakibatkan tidak adanya suatu perikatan diantara kedua belah pihak yang menimbulkan suatu kewajiban/prestise, sehingga Para Pembanding/Para Tergugat tidak pernah melakukan Wanprestasi/inkgar Janji terhadap Terbanding/Penggugat.

Halaman 35 dari 48 Putusan nomor 21/PDT/2022/PT AMB



Maka berdasarkan segala hal yang telah diuraikan diatas, Para Pembanding memohon dengan hormat kiranya Pengadilan Tinggi Ambon berkenan kiranya memutus :

PRIMAIR

- ▢ Menerima dan Mengabulkan Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
- ▢ Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Masohi Nomor : 10/Pdt.G/2022/PN.Msh tertanggal 14 Oktober 2022;
- ▢ Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara ini; Apabila Pengadilan Tinggi Ambon berpendapat lain, maka;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut: Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Masohi No.10/Pdt.G/2022/PN.Msh tanggal 14 Oktober 2022 tersebut, Para Terbanding/Dahulu Para Penggugat telah menyatakan Banding Kemudian Para Terbanding/Dahulu Para Penggugat telah pula menyampaikan memori banding, Atas alasan-alasan banding yang disampaikan Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II yang Termohon Banding/Dahulu Penggugat terima pada tanggal 9 November 2022, maka Termohon Banding/Dahulu Penggugat berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara yang diberikan kesempatan untuk mempelajari dan sekaligus menyampaikan kontra memori Banding atas memori Banding dari Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Error in Persona

Bahwa terhadap Gugatan Terbanding/Dahulu Penggugat Yang Mengandung Eksepsi Diskualifikasi atau *Gemis Aanhoedanigheid* bahwa meninggalnya salah satu pihak tidak menghilangkan atau membatalkan suatu hubungan hukum, tetapi hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum tersebut beralih kepada para ahli waris Ini karena ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris (Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPer). Ini dinamakan ***hak saisine***.



Menurut J. Satrio, S.H. dalam buku Hukum Waris (hal. 87) mengatakan bahwa hak saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Sehubungan dengan itu, maka dalam hal adanya suatu hubungan hukum antara dua orang yang telah ditetapkan oleh suatu keputusan pengadilan, maka matinya salah satu pihak, tidak menghilangkan atau membatalkan hubungan hukum tersebut, tetapi hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum tersebut beralih kepada para ahli waris;

Sebagai contoh bahwa hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris setelah pewaris meninggal dunia, dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung No. **1030 K/Pdt/2007**. Dalam kasus tersebut, almarhum suami penggugat membuat perjanjian di bawah tangan dengan tergugat mengenai jual beli tanah dan rumah. Akan tetapi, hingga almarhum suami penggugat meninggal, tergugat tidak juga melakukan kewajibannya melunasi harga yang telah disepakati. Oleh karena itu penggugat melayangkan gugatan wanprestasi kepada tergugat. Mahkamah Agung menyatakan tergugat melakukan wanprestasi;

Contoh lain adalah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor **1159 K/Pdt/2012**, dimana penggugat menggugat tergugat sebagai ahli waris yang harus melunasi utang pembelian telur yang dilakukan oleh pewaris tergugat. Baik Pengadilan Negeri Blitar, Pengadilan Tinggi Blitar, maupun Mahkamah Agung menyatakan pewaris memang melakukan wanprestasi serta menghukum para tergugat sebagai ahli waris secara tanggung renteng untuk membayar/melunasi hutang.

Bahwa Terbanding/Dahulu **penggugat yang merupakan ahli waris dari CH. Kelilauw (Ayah Penggugat) dan mempunyai hak untuk melanjutkan perjanjian lisan antara kedua belah pihak.** Terbanding/Dahulu Penggugat didalam persidangan pembuktian telah membuktikan bahwa Terbanding/ Dahulu Penggugat sudah mendapat hak dari keluarga kakak beradik ahli waris mendaftarkan tanah atas nama Terbanding/Dahulu Penggugatdi kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional);

Oleh karenanya Penggugat TELAH TEPAT (*REDELIJK*) DAN TIDAK SALAH (*ERROR IN PERSONA*) dalam menentukan Subyek Hukum sebagai Penggugat dan menurut hukum, Terbanding/Dahulu Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugatnya. V i d e :
Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971 yang berbunyi : “Azas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.”

2. Eksepsi Obscur Libel

a. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan

Bahwa alasan Eksepsi Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II **yang mendalilkan tentang** gugatan kabur dan tidak jelas



karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Terbanding/ dahulu Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). **Alasan obscur libel dalam perkara ini adalah hanya alasan-alasan yang dipakai Para Tergugat untuk menghindari dari tanggungjawabnya semata untuk menukar sertifikat hak milik antara kedua belah pihak**, dimana perlu diketahui bahwa gugatan ini berlandaskan wanprestasi yang dilakukan Pembanding II/Dahulu Tergugat II yang mengawali dengan dilakukannya tukar guling rumah dan sudah saling menempati selama 22 tahun padahal perjanjian lisan tukar menukar rumah sudah dilakukan selama kurang lebih 22 tahun antara Terbanding/dahulu Penggugat dengan Pembanding II/Dahulu Tergugat II namun sampai dengan hari ini Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II belum mau melakukan tukar sertifikat dengan alasan yang merugikan para Pembanding/dahulu para Tergugat;

Perjanjian lisan yang dibuat oleh Terbanding/dahulu Penggugat dengan Pembanding II/Dahulu Tergugat II termasuk dalam perjanjian timbal balik karena tidak hanya Terbanding/dahulu Penggugat yang mengikatkan dirinya dengan Pembanding II/Dahulu Tergugat II tetapi sebaliknya Pembanding II/ Dahulu Tergugat II juga mengikatkan diri terhadap Terbanding/dahulu Penggugat. hal ini dapat dibuktikan dengan saling menempati rumah hasil dari tukar menukar yang sudah ditempati oleh masing-masing pihak selama 22 tahun baik itu oleh Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II dengan Terbanding/dahulu penggugat sampai dengan saat ini dan dalam perikatannya wajib untuk saling tukar menukar rumah sesuai dengan perjanjian lisan 1999. Perbuatan aquo dapat dijadikan sebagai acuan untuk memberikan pengertian bahwa perjanjian yang pada intinya menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi bagi para pihak;

Bahwa sudah sangat jelas dalam gugatan dari dalil point tentang asal usul rumah Bahwa Letak rumah penggugat di rumah rayat, yaitu di gang Singa jalan Saparua Kelurahan Namaelo kecamatan kota Masohi, adalah rumah dinas penerangan yang telah diangsur oleh bapak saya sejak tahun 1974 dan sudah ada rekomendasi dari kantor penerangan dan rekomendasi dari kantor daerah untuk mendapatkan sertifikat hak milik. Luas tanah dengan panjang 30 meter dan lebar 19,50 meter, kondisi bangunan adalah permanen. Bangunan bagian depan adalah bangunan rumah dinas sedangkan bangunan belakang adalah bangun permanen yang baru dibangun sekitar tahun 1992 oleh bapak saya yang terdiri dari 1 kamar tidur, dapur, ruang makan dan ruang keluarga kamar mandi dan wc keramik;

Bahwa para Terbanding telah membaca dalil Termohon Banding/dahulu penggugat pada point 6-8 tentang pokok perjanjian dalam gugatan Terbanding/Dahulu Pembanding yang sudah sangat jelas bahwa Terbanding/Dahulu Pembanding melanjutkan itikad baik dalam perjanjian lisan antara kedua belah pihak Terbanding/dahulu Penggugat dengan Pembanding II/dahulu Terbanding II mulai dari awal perjanjian sampai meninggal ayah dari Terbanding/dahulu penggugat untuk kemudian mengurus proses pembuatan sertifikat dan pada akhirnya untuk memenuhi prestasi dan menukarkan sertifikat sebagai bentuk itikad baik menjalankan perjanjian lisan yang sudah kurang lebih sekitar 22 tahun kedua belah pihak sudah saling menempati. Namun sampai sekarang para terbanding enggan mau menukar sertifikat dengan banyak dalil



yang merugikan serta bersembunyi dibalik alasan yang tidak logis dan hanya akan menunjukkan bahwa para terbanding sudah mempunyai itikad buruk untuk tidak menjalankan perjanjian dan melakukan pembatalan sepihak;

Bahwa Terbanding/dahulu penggugat mendapat Amanah dari ayahanda almarhum bapak CH kelilauw untuk melanjutkan perjanjian lisan dengan segera memproses pembuatan sertifikat hak milik mulai dari tahun 2004 -2017 di BPN/Badan Pertanahan Nasional Kota Masohi dan kemudian pada tahun 2017 sertifikat hak milik sudah diterbitkan oleh negara melalui BPN/Badan Pertanahan Nasional Kota Masohi sehingga jelas kalau eksepsi para Pembanding/para Tergugat dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya dapat dikesampingkan;

b. Tidak Jelas Ukuran Luas, Batas-Batas Tanah Milik Terbanding/dahulu Penggugat

Bahwa untuk kepastian ukuran lahan bisa di pastikan dalam sertifikat hak milik atas nama Terbanding/dahulu penggugat dan bisa dilakukan pemeriksaan setempat untuk memkonfirmasi dan verifikasi ukuran luas lahan. bahwa lagi-lagi para pembanding/ dahulu para tergugat menggunakan alasan yang tidak substantif dan hanya mencari-cari kesalahan yang tidak berarti "Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat menyebutkan luasan tanah milik mereka yang beralamat di Rumah Rakyat, jalan Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah Pada Posita Angka romawi I, Point1 dengan menyebutkan luasannya adalah Panjang 30 Meter dan Lebar 20 Meter sangatlah berbeda dengan luasan yang diuraikan pada Bag I Point 2 yang menyebutkan luasannya adalah Panjang 30 Meter dan lebar 19,50 Meter. Sehingga gugatan Terbanding/dahulu Penggugat menjadi sangat gelap atau tidak terang, dan kabur dan gugatan mengandung cacat formil"

Bahwa dalil para Pembanding/Para Tergugat adalah alasan yang nyata untuk mencari-cari kesalahan dan tidak mau untuk menukarkan sertifikat guna untuk menjalankan prestasi dan menjalankan perjanjian lisan tukar guling rumah antara kedua belah pihak/ bahwa dalam dalil hanya selisiih margin 0.50 M jadi tidak terlalu meleset jauh dari perhitungan. Silahkan bisa di cek **dalam pemeriksaan setempat guna mencari kepastian ukuran luas tanah.** alasan-alasan yang dipakai Para Pembanding/dahulu Para Tergugat untuk menghindari dari tanggungjawabnya dan semata-mata untuk tidak menukar sertifikat hak milik antara kedua belah pihak yang sudah sepakat melakukan tukar menukar rumah disaat kerusakan yang berbau sara melanda ambon di tahun 1999-2000an sehingga jelaslah kalau eksepsi para Pembanding/dahulu para Tergugat dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan karenanya mohon dikesampingkan;

c. Posita dan Petitum Tidak Singkron

Bahwa Eksepsi dari para Pembanding/ dahulu para tergugat terhadap Gugatan Terbanding/dahulu Penggugat antara Posita dan Petitum tidak singkron karena dalam posita pada angka romawi I (satu) Point 1 (satu) diuraikan bahwa Terbanding/dahulu Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan rumah yang



beralamat di Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah yang memiliki luas tanah Panjang 30 M2 dan lebar 20 M2 yang telah bersertifikat hak milik, sedangkan dalam Petitum Terbanding/dahulu Penggugat tidak meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah dari tanah dan rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah;

Tanggapan Terbanding/dahulu Penggugat Bahwa dalil posita dan petitum tidak sinkron dalam eksepsi para Pembanding/para tergugat adalah sangat tidak masuk akal karena para tergugat dan kuasa tidak bisa memahami konstruksi gugatan yang sudah sangat sederhana dan mudah di mengerti. **Adalah karena sertifikat rumah yang ada di gang singa adalah sah milik penggugat Bahwa karena Tanggapan Terbanding/dahulu Penggugat yang memiliki luas tanah panjang 30 M2 dan lebar 20 M2 yang telah bersertifikat hak milik** tinggal kedua belah pihak menukarkan sertifikat sesuai dengan kesepakatan lisan 1999-2004. Bahwa secara hukum rumah dan tanah di gang singa Rumah Rakyat, Jl. Saparua, Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah adalah masih milik Tanggapan Terbanding/dahulu Penggugat yang merupakan obyek perjanjian tukar menukar rumah apabila sertifikat penggugat sudah keluar dan diterbitkan negara maka kedua belah pihak termasuk Terbanding/dahulu Penggugat dan Pembanding/ dahulu tergugat II yang melakukan pertukaran sertifikat dan balik nama sesuai dengan pembaharuan perjanjian di tahun 2004 ada jelas didalam gugatan. Namun di tahun 2017 Terbanding/dahulu Penggugat sudah datang dan menghubungi para Pembanding/ dahulu para tergugat tetapi para Pembanding/ dahulu para tergugat dan keluarganya tidak mempunyai itikad baik untuk menukarkan sertifikat padahal kedua belah pihak sudah saling menempati selama 22 tahun sampai dengan sekarang. Maka dengan jelas eksepsi para Terbanding/dahulu para Tergugat dalam perkara ini adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya mohon untuk dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA

Setelah membaca memori Banding dari Pembanding I dan Pembanding II maka Terbanding/Dahulu Penggugat dengan ini akan menyampaikan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding/Dahulu Penggugat pada pokoknya tetap pada gugatan Terbanding yang semula dan menolak dalil-dalil yang menjadi pokok aquo dalam jawaban dari Pembanding I dan Pembanding II;
2. Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat dengan jelas dan tepat telah mencantumkan subjek hukum dalam gugatan Penggugat/ sekarang Terbanding termasuk Subjek hukum dari Pembanding I dan Pembanding II berkaitan dengan Gugatan Wanprestasi yang diajukan di hadapan Persidangan dan merupakan akibat hukum atas terjadinya suatu perikatan kesepakatan secara lisan antara 2 (dua) subyek hukum antara Terbanding/ dahulu Penggugat dengan Terbanding I dan Terbanding II/ dahulu Tergugat I dan Tergugat II dimana Pembanding II FREDI ALEXANDER WILLIEM WASIA dengan orang Tua dari Termohon Banding/Dahulu Penggugat CH. KELILAUW



yang telah membuat kesepakatan secara lisan untuk melakukan Tukar-Menukar atas suatu barang berupa rumah, dijelaskan dalam Pasal 1451 KUH Perdata Kesepakatan Tukar-Menukar adalah: "Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya." Bahwa ayah dari Terbanding/ dahulu Penggugat telah membuat kesepakatan secara lisan dengan Terbanding II/ dahulu Tergugat II untuk melakukan Tukar-Menukar rumah di saat kerusuhan yang melanda ambon dan provinsi Maluku di tahun 1999-2000an yakni rumah yang beralamat di Rumah Rakyat, JL. Saparua, Gang Singa, Kel, Namaelo Kec. Kota, kabupaten Maluku Tengah memiliki luas tanah panjang 30 meter dan lebar 20 meter dan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik masih atas nama Termohon Banding/ Dahulu Penggugat dengan luas tanah dan bangunan masih utuh karena konflik kemanusiaan yang berbau sara pada tahun 1999-2000an maka ayah daTermohon Banding/ Dahulu Penggugat dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II menyepakati perjanjian lisan tukar menukar rumah yang beralamat di beralamat di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/desa Ampara, kecamatan kota Masohi, kabupaten Maluku Tengah. Kedua belah pihak sudah menempati rumah yang saling tukar kurang lebih 22 tahun. Gugatan ini adalah wanprestasi yang nyata karena memenuhi unsur-unsur wanprestasi jadi sudah sangat tepat dalil dari angka room I, point 1 s/d 9, mengenai Kesepakatan Tukar Menukar, angka romawi II, point 10 s/d 13 mengenai Adanya Perbuatan Wanprestasi, angka room III, point 1 s/d 5 Upaya Penggugat Untuk Dapat menyelesaikan permasalahan secara Kekeluargaan sebagaimana dalam Angka romawi IV, point 1 s/d 15 secara yuridis telah tepat (Redelijk) dalam gugatan wanprestasi;

3. Bahwa dalam Memori Banding dari Pembanding I dan II pada pokoknya telah terjadi perjanjian lisan namun dalam fakta persidangan telah terungkap dari para saksi Terbanding/Dahulu Penggugat telah menerangkan dengan jelas bahwa adanya tukar menukar rumah antara Terbanding/Dahulu Penggugat dengan Pembanding/Tergugat II;
4. Bahwa kami selaku Kuasa Hukum dari Terbanding/Dahulu Penggugat tetap mempertahankan apa yang sesuai dengan dalil-dalil dalam gugatan awal Terbanding termasuk seluruhnya yang menjadi pokok persoalan dalam masalah aquo dan menyatakan dengan tegas bahwa Judex Factie salah menafsirkan dan keliru dalam memaknai nama dari orang tua Pembanding II sebagai Fredi Alexander Williem Wasia yang dalam fakta persidangan menunjukkan dengan jelas termasuk dalam gugatan penggugat yang telah mendalilkan adanya perjanjian lisan antara orang tua Terbanding/dahulu Penggugat dengan Pembanding II/Dahulu Tergugat II sehingga atas putusan Judex Factie tersebut telah berdampak terhadap posisi dan kedudukan hukum antara Pembanding II/Dahulu Terbanding dengan Terbanding/Dahulu Penggugat;
5. Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat menganggap judex factie dalam memberikan pertimbangan yuridisnya berkaitan dengan adanya tukar menukar sudah tepat menurut hukum namun Judex factie dalam mempertimbangkan aspek kedudukan subjek hukum berupa nama adalah keliru dan salah maksud dalam memaknai nama dari subjek hukum Pembanding II/Dahulu Tergugat II



FREDERIK ALEXANDER WILLIEM WASIA sebagai ayah karena dalam Gugatan Pokok Terbanding/ Dahulu Penggugat dan sangat jelas dalam fakta persidangan Pembanding II/Dahulu Tergugat II yang mengadakan perjanjian lisan dengan Terbanding/Dahulu Penggugat padahal nama dari Pembanding II/Dahulu Tergugat II bukan kedudukan sebagai ayah dari para Pembanding melainkan Pembanding II/Dahulu Tergugat II FREDERIK ALEXANDER WILLIEM WASIA sendirilah yang merupakan subjek hukum yang sebenarnya dalam mengadakan perjanjian tukar menukar dengan almarhum dari ayah Terbanding/Dahulu Penggugat sehingga untuk itu dalam pertimbangan yang mulia Pengadilan Tinggi Ambon perlu memperbaiki kedudukan subjek hukum dengan tidak mengurangi esensi pokok yang menjadi fakta persidangan termasuk sebagai dalam putusan aquo;

***Ketua dan Anggota Majelis Hakim Tinggi yang terhormat,
Panitera siding yang kami hormati.***

Berdasarkan Alasan – alasan Kontra Memori Banding ini, Terbanding/dahulu Penggugat mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan menghadili sendiri Perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut “.

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terbanding I dan II / Dahulu Tergugat I dan II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding/Dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Memori Banding Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Perjanjian tukar menukar tanah dan bangunan secara lisan yang bersifat sukarela pada tahun 1999 oleh Almarhum Ayah Penggugat CH. Kelilauw dan Pembanding II /Dahulu Tergugat II Frederik A.W. Wasia, adalah perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II adalah pihak yang tidak beritikad baik karena tidak menjalankan isi perjanjian dengan melanjutkan perjanjian tukar menukar rumah/tanah disertai dengan tukar/menukar Sertifikat Hak Milik Nomor 236 atas nama Pemegang hak Frederik A.W. Wasia tertanggal 18 Agustus 2003. Terhadap objek sengketa yang berada luas 32 x 30 meter yang berada di jalan Durian RT/RW.



005/002, Kelirahan Ampera, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya
- Timur : Keluarga Tanamal
- Selatan : No Syarif
- Barat : Ibu Siti

Dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00640 atas nama Pemegang hak Dra. Masita Kelilauw tertanggal 18 Juli 2017 dengan luas 30 meter dan lebar 19,50 meter yang berada di Rumah Rakyat Jl. Saparua Gang Singa, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Saparua
- Timur : Thenu
- Selatan : Tanah Negara
- Barat : Thomas Latuheru
-

5. Menyatakan Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II telah melakukan Wanprestasi ingkar janji;
6. Memerintahkan kepada Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II untuk menjalankan isi perjanjian tukar-menukar tanah dan bangunan secara lisan yang bersifat sukarelapada Tahun 1999 oleh Almarhum Ayah Terbanding/Dahulu Penggugat CH. Kelilauw dan Pembanding II/ Dahulu Tergugat II Frederik A.W. Wasia dan mendaftarkannya kepada instansi yang diperuntukan untuk itu;
7. Menghukum Pembanding I/Dahulu Tergugat I dan Pembanding II/Dahulu Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah mencermati didapati fakta- fakta sebagai berikut :

1. Bahwa tahun 1999 ada perjanjian lisan antara Alm.Ayah Penggugat dengan Tergugat II yaitu perjanjian tukar menukar rumahdimana pertukaran rumah tersebut tersebut dilakukan, didasari alasan keamanan jiwa, harta oleh karena adanya kondisi kerusakan yang berbau SARA (suku, Agama, Ras), dimana keluarga yang beragama Kristen termasuk Ayah Tergugat I dan II yang tinggal di daerah mayoritas Islam berpindah ke daerah yang penduduknya mayoritas



- Kristen dan sebaliknya Keluarga yang beragama Islam termasuk Penggugat berpindah kedaerah yang mayoritas Islam;
2. Bahwa pihak yang melakukan perjanjian tukar menukar rumah secara lisan pada tahun 1999, yaitu Alm. Ayah Penggugat dengan Tergugat II secara nyata telah melakukan pertukaran rumah dimana Ayah Penggugat dan keluarga menempati rumah Tergugat II yaitu objek sengketa yang berada di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/Desa Ampera, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah (sesudah ayah Penggugat meninggal dunia tahun 2007 diteruskan oleh anak-anaknya, salah satunya adalah Penggugat dari sejak tahun 1999 sampai dengan sekarang ini tahun 2023/ sudah 24 tahun), dan Tergugat II serta keluarganya telah menempati rumah Alm. Ayah Penggugat yaitu objek sengketa yang berada di Rumah Rakyat Jalan Saparua Gang Singa, Kelurahan Namaelo Kecamatan Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah, juga dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2022/ sudah 23 tahun.
 3. Bahwa pertukaran secara hukum yaitu pertukaran surat pemilikan tanah/rumah yaitu sertifikat Hak belum dilakukan karena SHM Tergugat II keluar tahun 2003 sedangkan SHM tanah Penggugat baru keluar tahun 2017;
 4. Bahwa sejak ada kerusuhan tahun 1999-2000 an Keluarga yang beragama Kristen yang berada di Jalan Durian, RT/RW 005/002 Kelurahan/Desa Ampera, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah berjumlah 6 (enam) keluarga pindah semua; Demikian juga ada 3 (tiga) keluarga yang beragama Islam yang tinggal di Rumah Rakyat Jalan Saparua Gang Singa, Kelurahan Namaelo Kecamatan Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah pindah semua ke daerah yang mayoritas penduduknya beragama Islam;
 5. Bahwa karena alasan keselamatan jiwa dan harta benda maka perjanjian pertukaran rumah itu tidak memperhitungkan atau memperbandingkan rumah dan tanah yang dipertukarkan;
 6. Bahwa semua keluarga yang tukar menukar rumah itu kecuali Tergugat dalam perkara ini berjalan terus sampai dengan sekarang dengan baik tanpa ada persoalan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dan Memori Banding Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II ditolak dengan pertimbangan:

- bahwa Penggugat selaku ahli waris dari ayahnya yakni Alm. Chaerudin Kelilauw mempunyai kedudukan hukum sebagai pihak Penggugat untuk



mengajukan gugatan bila terjadi sengketa kepada pihak yang mengadakan perjanjian dengan ayah Penggugat diwaktu hidupnya in casu Tergugat II sebagaimana pasal 833 yo pasal 1100 KUHPdata, yang intinya berisi bila terjadi sengketa tentang adanya suatu Hak/piutang dari orang yang telah meninggal dunia beralih ke ahli warisnya;

- bahwa dengan fakta-fakta keluarga yang berpindah meninggalkan rumah terdahulunya dan pindah kedaerah yang mayoritas beragama mereka dan sampai sekarang (sudah 23 tahun) tetap tidak ada lagi pindah ketempat semula dapat ditarik persangkaan bahwa pertukaran rumah itu adalah tukar menukar (untuk seterusnya) dan bukan tukar jaga seperti memori Pemanding ;

Menimbang, bahwa tentang kesalahan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyebut dan mengkontruksikan pihak yang melakukan perjanjian lisan dengan alm.ayah Penggugat adalah Alm.ayah Pemanding I dan II semula Tergugat I dan II dengan pertimbangan asas peradilan sederhana .cepat dan biaya ringan Majelis Hakim tingkat banding akan memperbaiki dengan pertimbangan :

-bahwa Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya menyeutkan pihak yang melakukan perjanjian dengan alm.ayah Penggugat adalah Pemanding II semula Tergugat II;

-bahwa kesalahan Majelis Hakim tingkat pertama dengan salah menyebut pihak yang berjanji dengan alm.ayah penggugat tidak membuat salah putusan karena substansi perkara ini adalah adanya perbedaan pendapat yaitu Terbanding semula Penggugat menyatakan perjanjian lisan itu isinya adalh perjanjian tukar menukar rumah (untuk selamanya) sedangkan menurut Pemanding I ,II /semula Tergugat I dan II adalah Perjanjian untuk Tukar Jaga bukan tukar menukar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Masohi, Nomor 10Pdt.G/2022/PN Msh tanggal 14 Oktober 2022, dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan Redaksi onal yang sesuai dengan gugatan Penggugat dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa karena Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Pasal-pasal dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (Reglemen Hukum Daerah Seberang di luar Jawa Madura), sebagaimana diatur dalam *Staatblad* 1927 No. 227.Dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 45 dari 48 Putusan nomor 21/PDT/2022/PT AMB



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri *Masohi*, tanggal 10 Oktober 2022, Nomor 10Pdt.G/2022/PN Msh yang dimohonkan Banding tersebut dengan perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian tukar-menukar tanah dan bangunan secara lisan yang bersifat sukarela pada tahun 1999 oleh alm. ayah Penggugat CH. Kelilauw dan Tergugat II Fredi AW. Wasia adalah perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Para Tergugat adalah Pihak yang tidak beritikad baik karena tidak ingin menjalankan isi perjanjian dengan melanjutkan perjanjian tukar menukar rumah/tanah disertai dengan tukar/menukar Sertifikat Hak Milik nomor 236 atas nama pemegang hak Frederik. AW. Wasia tertanggal 18 Agustus 2003, terhadap objek sengketa yang berada luas 32 x 30 meter yang berada di Jalan Durian, RT/RW 005/002, Kelurahan Ampera, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Raya;
 - Timur : Keluarga Tanamal;
 - Selatan : No Syarif;
 - Barat : Ibu Siti;Dengan sertifikat Hak Milik nomor 00640 atas nama pemegang hak DRA. Masitah Kelilauw tertanggal 18 Juli 2017 dengan luas 30meter dan lebar 19,50 meter yang berada di Rumah Rakyat, JL. Saparua Gang Singa, Kelurahan Namaelo. Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Saparua;
 - Timur : Thenu;
 - Selatan : Tanah Negara;
 - Barat : Thomas Latuheru;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji;



5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menjalankan isi perjanjian tukar-menukar tanah dan bangunan secara lisan yang bersifat sukarela pada tahun 1999 oleh alm. ayah Penggugat CH. Kelilauw dan Tergugat II Frederik. AW. Wasia dan mendaftarkannya kepada instansi yang diperuntukan untuk itu;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.670.000,- (dua juta enam tujuh puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).-

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Senin, tanggal 16 Pebruari 2023 oleh kami ASWARDI IDRIS,S.H.,M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Ambon, selaku Hakim Ketua Majelis, SYAMSUDIN,S.H.,dan MIAN MUNTE, S.H.,M.H, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim- Hakim Anggota, serta DANIEL NATANIEL MORIOLKOSSU, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

ttd

1. SYAMSUDIN,S.H.

ttd

2. MIAN MUNTE, S.H.,M.H.

KETUA MAJELIS,

ttd

ASWARDI IDRIS,S.H.,M.H,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

DANIEL NATANIEL MORIOLKOSSU, S.H.,M.H.,

Perincian Biaya :

Biaya Meterai	Rp. 10.000,00
Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
Biaya Proses	Rp130.000,00



Jumlah

Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

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)