



PUTUSAN

Nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ambon yang mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

JOHORIA RUMADUTU, NIP : 8101155203870004, TTL : Angar 9 Mei 1986, umur : 38 tahun, agama : Islam, pekerjaan : Swasta, alamat : Pemda III RT 004/RW 002 Desa Poka, Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yafet L. Sahupala, S.H., adalah Advokat pada Kantor Advokat Y & Rekan Avokat & Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor PPMAN Maluku Jalan W.R. Soepratman RT 004/RW 003 (depan Hotel Imperial) Kelurahan Uritetu Kecamatan Sirimau/Tanah Tinggi – Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 8/Adv.Y.S/05/2024, tanggal 10 Mei 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor ; 640/HK.2.4/SK/2024/PN Amb tanggal 10 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N

FARIDA GALELA, Tempat Tanggal lahir -, : jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tinggal : Jl. Ir. Putuhena Pemda 3 RT004/RW 002, Kelurahan Tihu Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat.

TAHA WAIROOY, SH., MH, tempat tanggal lahir : -, jenis Kelamin : Laki-laki, tempat Tinggal/Alamat : Pengadilan Agama Ambon Jl. Kebun Cengkeh Batu Merah Atas Kecamatan Sirimau Kota Ambon selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah keterangan para saksi yang diajukan oleh para pihak;

Halaman 1 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan melalui sistem e-court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 6 Juni 2024 dalam Register Nomor 143/Pdt.G/2024/PN.Amb, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang Tanah Kavlin yang diatasnya telah dibangun sebuah bangunan Permanen tipe 54 yang terletak di Kompleks Perumahan Poka Grand Place Kavlin No 12 RT 004/RT002 Kelurahan Tihu Kecamatan Teluk Ambon sesuai Srtifikat Hak Guna Bangunan Nomor 79. Seluas 129 m2 Dengan batas-batas:
 - Sebelah utara dengan HGB 68
 - Selatan dengan jalan
 - Timur dengan HGB 14
 - Barat dengan HGB 67

Yang dalam perkara ini disebut sebagai objek sengketa

2. Bahwa sebelumnya objek sengketa tersebut adalah milik dari PT. Nusa Ina Pratama Ambon karena merupakan bagian dari Perumahan Poka Grand Palace, selanjutnya Penggugat membelinya dengan harga Rp 325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta), namun Penggugat hanya membayar Rp 68.000.000 (enam puluh delapan juta rupiah) sebagai kompensasi karena Penggugat sebagai Komisaris pada PT Nusa Ina Pratama.
3. Bahwa Penggugat membelinya sejak maret tahun 2024 sesuai akta Jual beli No 33/2024 tanggal 18 Maret 2024 oleh Notaris/PPAT Patrick Louis Hendrik Gaspersz.SH., M.Kn.
4. Bahwa sebelum Penggugat membeli objek sengketa tersebut dari PT Nusa Ina Pratama selaku Pemegang Hak, Turut Tergugat telah melakukan Perjanjian Jual beli dengan PT Nusa Ina Pratama pada tanggal 18 April 2017 dengan membayar uang muka sebesar Rp 150.000.000, namun kemudian Turut Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan Perjanjian jual beli karena ada permasalahan keluarga antara Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga pada tanggal 2 April 2020 Turut Tergugat melakukan

Halaman 2 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Perjanjian Jual dengan Pihak PT Nusa Ina Pratama selaku Pemegang Hak.

5. Bahwa karena bangunan tersebut tidak lagi memiliki user, maka Penggugat mengajukan permohonan kepada PT Nusa Ina Pratama untuk melanjutkan proses kepemilikan dengan cara membelinya dari Pihak PT Nusa Ina Pratama selaku Pemegang Hak.
6. Bahwa ketika Penggugat ingin menyewakan bangunan tersebut kepada Pihak Penyewah ternyata, objek sengketa ada ditempati dan dikuasai oleh Tergugat.
7. Bahwa selanjutnya Penggugat mencoba menemui Tergugat namun tidak pernah ketemu bahkan kelihatan Tergugat sengaja untuk menghindari sehingga Penggugat memberikan Surat Somasi, namun Tergugat I tetap menolaknya dan menyatakan ungkuk berurusan saja dengan Turut Tergugat.
8. Bahwa atas tindakan dari Tergugat, maka Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdara karena telah menguasai dan menempati objek sengketa milik Penggugat dengan dan tanpa hak sehingga menimbulkan kerugian materil terhadap Penggugat, sebab objek sengketa tersebut akan disewakan selama 3 tahun dengan Nilai Sewa/tahun sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), namun perjanjian sewah tersebut telah menjadi batal karena objek sengketa sementara dikuasai oleh Tergugat mengakibatkan kerugian terhadap Pihak Penggugat sebesar Rp. $3 \times \text{Rp } 30.000.000 = 90.000.000$ (Sembilan puluh juta rupiah). Jadi total kerugian Penggugat sebesar Rp 90.000.000.
9. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan seluruh objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan semula.
10. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai dengan bukti-bukti yang otentik maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu Uitspraak Bij Vooraad meskipun ada upaya hukum dari Tergugat.

Halaman 3 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah diuraikan diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenaan memutus perkara ini denganamarnya, sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum
3. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan dan atau mengosongkan objek sengketa dalam keadaan semula tanpa ada beban yang menyertai dari tangannya bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian antara lain Sebuah bangunan Type T-54 Kavling 12 dengan sertifikat HGB Nomor 79 seluas 129 m2 Atas Nama Penggugat dengan batas-batas :
 - Sebelah utara dengan HGB 68
 - Selatan dengan jalan
 - Timur dengan HGB 14
 - Barat dengan HGB 67
4. Menghukum dan mewajibkan Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah). kepada Penggugat
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,(lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika ia lalai menjalankan putusan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan (verset), banding dan kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*)
7. Mengukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan lain yang adil sesuai dengan hukum dan keadilan (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat hadir dipersidangan;

Halaman 4 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR (Pasal 154 RBg) jo PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lutfi Alzagladi, S.H, Mediator pada Pengadilan Negeri Ambon, akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan, berdasarkan laporan kedua belah pihak dipersidangan maupun dari laporan Mediator yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal mencapai perdamaian maka acara persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara elektronik, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat tidak mengenal Penggugat apalagi Penggugat mengaku memiliki sebidang Tanah Kavling dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Poka Grand Place Kavling Nomor 12 RT.004/RW.002 Kelurahan Tihu, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 79. seluas 129 m2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : dengan HGB 68
- Sebelah Timur : dengan HGB 14
- Sebelah Selatan : dengan Jalan
- Sebelah Barat : dengan HGB 67

Bahwa tanah dan bangunan dimaksud telah dibeli oleh Tergugat dan Turut Tergugat ketika masih sebagai pasangan suami istri dari H. Yusuf Rumatoras pada tanggal 18 April 2024 dalam keadaan rusak sedang dengan Nilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan panjar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan perjanjian lisan bahwa akan diberikan Akta jual beli dan sertifikat dikarenakan sertifikat masih dipegang oleh PT Bank Maluku, dan apabila sertifikat diberikan maka pihak Penggugat dan Turut Tergugat melunasi sisa pembayaran namun faktanya sampai saat ini Akta Jual Beli dan Sertifikat dimaksud tidak diberikan.

Bahwa setelah membayar sejumlah Rp.150.000.000,- lalu Tergugat dan turut Tergugat merehab rumah tersebut agar dapat ditempati dikarenakan rumah dalam keadaan rusak sedang, setelah Tergugat dan Turut Tergugat

Halaman 5 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati rumah tersebut barulah mendapatkan fakta dari tetangga bahwa harga jual rumah di sekitar Poka Grand Place hanya sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)/Unit, sehingga turut Tergugat melakukan negosiasi dengan H. Yusuf Rumatoras untuk pengurangan harga jual namun tidak berhasil;

Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat melakukan transaksi jual beli hanya dengan H. Yusuf Rumatoras, oleh karena itu maka seharusnya H. Yusuf Rumatoras lah yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan melakukan transaksi jual beli sepihak tanpa sepengetahuan Pihak Tergugat dan Turut Tergugat; maka Majelis hakim dalam perkara ini wajib menolak gugatan Penggugat karena kurang pihak;

2. Bahwa Penggugat menyatakan membeli obyek sengketa tersebut dari PT. Nusa Ina Pratama Ambon dengan nilai jual Rp. 68.000.000,- karena sebagai kompensasi dari perusahaan dikarenakan Penggugat sebagai Komisaris PT. Nusa Ina Pratama, hal ini tidak masuk akal dan ini merupakan tipu muslihat licik yang sedang dipertainkan H. Yusuf Rumatoras untuk ingin menguasai kembali obyek sengketa yang sudah jelas-jelas telah dibeli dengan harga yang pantas dan wajar dan dikuasai oleh Pihak Tergugat dan hanya menunggu akta jual beli dari Pihak penjual yakni H. Yusuf Rumatoras; Apabila H. Yusuf Rumatoras hendak memberikan kompensasi kepada Direksi itu urusan lain bukannya menjadikan obyek sengketa sebagai pemberian kompensasi; maka gugatan Penggugat wajib ditolak karena tidak beralasan hukum. Melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa terkait Akta Jual Beli No 33/2024 tertanggal 18 Maret 2024 yang dibuat sepihak oleh siapapun terkait obyek sengketa tanpa melibatkan Tergugat dan turut Tergugat dinyatakan cacat hukum dan oleh karena itu akta jual beli tersebut wajib dianulir dan dinyatakan tidak berlaku;
4. Bahwa pada Tahun 2020 ketika Tergugat dan Turut Tergugat menjalani proses perceraian di Pengadilan Agama Ambon dan pada saat itu Turut Tergugat bertugas di Pengadilan Agama Dataran Hunimoo di Bula Kab. SBT. Turut Tergugat dihubungi oleh H. Yusuf Rumatoras melalui telephon WhatsApp, menawarkan penjualan kembali rumah (obyek sengketa) dengan dalih ada pihak dari Jayapura yang siap beli dengan harga Rp.350.000.000, lalu dengan pertimbangan agar obyek sengketa tidak menjadi harta bersama maka Turut Tergugat menyetujui proses penjualan tersebut tapi dengan perjanjian hanya dapat dijual pada masa proses perceraian saja,

Halaman 6 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bila lewat dari proses masa perceraian tidak lagi dijual dan H. Yusuf Rumatoras pun menyanggupinya. Lalu kemudian H. Yusuf Rumatoras mengirimkan beberapa jenis surat untuk ditanda tangani melalui WhatsApp, kemudian setelah Turut Tergugat menandatangani dan mengirim soft copy PDF melalui WhatsApp kembali kepada H. Yusuf Rumatoras; namun kemudian pada faktanya rumah tersebut tidak dijual kepada orang dari Jayapura dan sampai berakhir proses perceraian Tergugat dengan Turut Tergugat, rumah tersebut tidak dijual oleh H. Yusuf Rumatoras, maka dengan ini saya menyatakan mencabut dan menarik kembali semua dokumen yang pernah saya buat itu karena telah disalah gunakan oleh H. Yusuf Rumatoras dan oleh karena surat-surat tersebut bukan Akta Otentik dan tidak memiliki kekuatan hukum;

5. Bahwa terkait dengan bangunan tersebut tidak memiliki user bukan salah dari Penggugat dan Turut Tergugat dikarenakan dokumen soal jual beli rumah tersebut sampai saat ini tidak dibuatkan oleh H. Yusuf Rumatoras, bahkan H. Yusuf Rumatoras hanya memberi janji, bahkan dalam hal negosiasi harga jual pun H. Yusuf Rumatoras selalu mengelak. Maka pihak yang paling bertanggungjawab dalam pembuatan user bangunan tersebut adalah H. Yusuf Rumatoras yang juga sebagai pimpinan PT Nusa Ina Pratama; maka dalil Penggugat wajib ditolak karena mengada ada dan mengandung unsur penipuan;
6. Bahwa Turut Tergugat yang paling bertanggungjawab terhadap obyek sengketa tersebut meskipun sudah pisah tempat tinggal dengan Tergugat. sampai saat ini tidak pernah dijumpai oleh siapapun terkait soal jual beli rumah tersebut apalagi Surat Somasi yang dimaksud, justru Turut Tergugat balik bertanya mana janji H. Yusuf Rumatoras terkait Akta Jual Beli dan sertifikat yang sampai saat ini tidak jelas keberadaannya; maka dalil yang dibuat Penggugat tidak beralasan sehingga wajib ditolak;
7. Bahwa perbuatan melawan hukum macam mana yang Tergugat dan Turut Tergugat lakukan, justru Penggugat bersama H. Yusuf Rumatoras lah yang melakukan perbuatan melawan hukum, dengan melakukan manipulasi transaksi jual beli bodong terhadap obyek sengketa yang saudara Penggugat uraikan dalam posita angka 2 bahwa Penggugat membeli tanggal 18 Maret 2024 lalu dalam posita angka 5 ini Penggugat menguraikan sewa menyewa sejak 3 tahun dengan harga sewa yang dibuat-buat terhadap obyek sengketa yang telah jelas-jelas sudah dibayar

Halaman 7 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat dan Turut Tergugat; kerugian macam apapun yang dialami soal sewa menyewa yang tidak jelas ujung pangkalnya, Penggugat harusnya sadari bahwa itu obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat secara sah dan resmi karena telah membayar uang sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada H. Yusuf Rumatoras, Pimpinan PT. Nusa Ina Pratama yang sampai saat ini belum diberikan Akta Jual Beli yang dijanjikan bersama sertifikat; oleh karena terdapat kontradiksi antara posita 5 dan posita 2 yang telah menggambarkan manipulasi dan rekayasa yang telah dibuat oleh Penggugat bersama H. Yusuf Rumatoras terhadap obyek sengketa maka dalil tersebut wajib ditolak;

8. Bahwa tidak benar Tergugat menguasai obyek sengketa secara tidak sah; bahwa objek tersebut secara sah ditempati oleh Tergugat karena Tergugat dan Turut Tergugat telah membayarnya kepada H. Yusuf Rumatoras pimpinan PT. Nusa Ina Pratama oleh karena kesalahan Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras lah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan dokumen penjualan rumah tersebut kepada Tergugat dan Turut Tergugat sehingga diwajibkan kepada H. Yusuf Rumatoras dan Penggugat untuk menyerahkan Akta Jual Beli dan sertifikat Rumah dan tanah tersebut kepada Tergugat;
9. Bahwa apapun bukti yang diajukan Penggugat, semua itu hanyalah rekayasa dan manipulasi Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras, hal ini terbukti ketika proses mediasi bersama Penggugat didampingi kuasa hukum dan H. Yusuf Rumatoras di temukan fakta bahwa H. Yusuf Rumatoras yang berperan dalam proses mediasi tersebut dan terjadi tawar menawar harga jual rumah yang berakhir pada detloc sehingga mediasi dianggap gagal, hal ini membuktikan bahwa penjualan obyek sengketa yang direkayasa oleh Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras terbukti adanya dan H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang berperan dan bertanggung jawab penuh dalam proses jual beli obyek sengketa tersebut wajib didudukkan sebagai pihak berperkara sehingga dalil ini terbantahkan dengan sendirinya oleh karenanya dalil tersebut wajib untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI:

10. Bahwa oleh karena H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang bertanggungjawab dan berperan aktif dalam segala hal ikhwal terkait penjualan obyek sengketa tidak didudukkan sebagai pihak maka gugatan ini wajib ditolak dikarenakan kurang pihak;

Halaman 8 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena nilai obyek sengketa kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan PERMA 04 tahun 2019 harusnya diajukan melalui Gugatan Sederhana;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dan H.Yusuf Rumatoras melakukan perbuatan melawan Hukum dikarenakan melakukan jual beli obyek yang telah dibeli secara sah oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat;
3. Menetapkan harga jual obyek sengketa yang belum disepakati oleh pihak H.Yusuf Rumatoras sebagai Pimpinan PT Nusa Ina Pratama dengan Tergugat dan Turut Tergugat dengan harga limit senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)
4. Menghukum Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras sebagai Pimpinan PT Nusa Ina Pratama untuk menyerahkan dokumen berupa Akta Jual Beli dan Sertifikat obyek sengketa kepada Tergugat dan Turut Tergugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
6. Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara elektronik, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut tergugat tidak mengenal Penggugat apalagi Penggugat mengaku memiliki sebidang Tanah Kavlin dan bangunan diatasnya yang terletak di Perumahan Poka Grand Place Kavlin Nomor 12 RT.04 / RW.02 Kelurahan Tihu, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 79. seluas 129 m2 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : dengan HGB 68
 - Sebelah Timur : dengan HGB 14
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan
 - Sebelah Barat : dengan HGB 67

Bahwa tanah dan bangunan dimaksud telah dibeli oleh Tergugat dan Turut Tergugat ketika masih sebagai pasangan suami istri dari H. Yusuf Rumatoras pada tanggal 18 April 2024 dalam keadaan rusak sedang dengan Nilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan panjar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan perjanjian lisan bahwa akan diberikan Akta jual beli dan sertifikat

Halaman 9 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan sertifikat masih dipegang oleh PT Bank Maluku, dan apabila sertifikat diberikan maka pihak Penggugat dan Turut Tergugat melunasi sisa pembayaran namun faktanya sampai saat ini Akta jual Beli dan sertifikat dimaksud tidak diberikan.

Bahwa setelah membayar sejumlah Rp.150.000.000,- lalu Tergugat dan turut Tergugat merehab rumah tersebut agar dapat ditempati dikarenakan rumah dalam keadaan rusak sedang, setelah Tergugat dan Turut Tergugat menempati rumah tersebut barulah mendapatkan fakta dari tetangga bahwa harga jual rumah disekitar Poka Grand Place hanya sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) / Unit, sehingga turut Tergugat melakukan negosiasi dengan H. Yusuf Rumatoras untuk pengurangan harga jual namun tidak berhasil;

Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat melakukan transaksi jual beli hanya dengan H. Yusuf Rumatoras, oleh karena itu maka seharusnya H. Yusuf Rumatoras lah yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan melakukan transaksi jual beli sepihak tanpa sepengetahuan Pihak Tergugat dan Turut Tergugat; maka Majelis hakim dalam perkara ini wajib menolak gugatan Penggugat karena kurang pihak;

2. Bahwa Penggugat menyatakan membeli obyek sengketa tersebut dari PT. Nusa Ina Pratama Ambon dengan nilai jual Rp. 86.000.000,- karena sebagai kompensasi dari perusahaan dikarenakan Penggugat sebagai Komisaris PT. Nusa Ina Pratama, hal ini tidak masuk akal dan ini merupakan muslihat licik yang sedang dipermainkan H. Yusuf Rumatoras untuk ingin menguasai kembali obyek sengketa yang sudah jelas-jelas telah di beli dengan harga yang pantas dan wajar dan dikuasai oleh Pihak Tergugat dan hanya menunggu akta jual beli dari Pihak penjual yakni H. Yusuf Rumatoras; Apabila H. Yusuf Rumatoras hendak memberikan kompensasi kepada Direksi itu urusan lain bukannya menjadikan obyek sengketa sebagai pemberian kompensasi; maka gugatan enggugat wajib ditolak karena tidak beralasan hukum. Melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa terkait Akta Jual Beli No 33/ 2024 tertanggal 18 Maret 2024 yang dibuat sepihak oleh siapapun terkait obyek sengketa tanpa melibatkan Tergugat dan turut Tergugat dinyatakan cacat hukum dan olehkarena itu akta jual beli tersebut wajib dianulir dan dinyatakan tidak berlaku;

Halaman 10 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada Tahun 2020 ketika Tergugat dan Turut Tergugat menjalani proses perceraian di Pengadilan Agama Ambon dan pada saat itu Turut Tergugat bertugas di Pengadilan Agama Datarana Hunimoa di Bula Kab. SBT. Turut Tergugat dihubungi oleh H. Yusuf Rumatoras melalui telpon WhatsApp, menawarkan penjualan kembali rumah (obyek sengketa) dengan dalih ada pihak dari Jayapura yang siap beli dengan harga Rp. 350.000.000, lalu dengan pertimbangan agar obyek sengketa tidak menjadi harta bersama maka Turut Tergugat menyetujui proses penjualan tersebut tapi dengan perjanjian hanya dapat dijual pada masa proses perceraian saja, bila lewat dari proses masa perceraian tidak lagi dijual dan H. Yusuf Rumatoras pun menyanggupinya. Lalu kemudian H. Yusuf Rumatoras mengirimmkankan beberapa jenis surat untuk ditanda tangani melalui WhatsApp, kemudian setelah Turut Tergugat menandatangani dan mengirim soft copy PDF melalui WhatsApp kembali kepada H. Yusuf Rumatoras; namun kemudian pada faktanya rumah tersebut tidak dijual kepada orang dari Jayapura dan sampai berakhir proses perceraian Tergugat dengan Turut Tergugat, rumah tersebut tidak dijual oleh H. Yusuf Rumatoras, maka dengan ini saya menyatakan mencabut dan menarik kembali semua dokumen yang pernah saya buat itu karena telah disalah gunakan oleh H. Yusuf Rumatoras dan oleh karena surat-surat tersebut bukan Akta Otentik dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Bahwa terkait dengan bangunan tersebut tidak memiliki user bukan salah dari Penggugat dan Turut Tergugat dikarenakan dokumen soal jual beli rumah tersebut sampai saat ini tidak dibuatkan oleh H.Yusuf Rumatoras, bahkan H. Yusuf Rumatoras hanya memberi janji, bahkan dalam hal negosiasi harga jual pun H. Yusuf Rumatoras selalu mengelak. Maka pihak yang paling bertanggungjawab dalam pembuatan user bangunan tersebut adalah H. Yusuf Rumatoras yang juga sebagai pimpinan PT Nusa Ina Pratama; maka dalil Penggugat wajib ditolak karena mengada ada dan mengandung unsur penipuan;
6. Bahwa Turut Tergugat yang paling bertanggungjawab terhadap obyek sengketa tersebut meskipun sudah pisah tempat tinggal dengan Tergugat. sampai saat ini tidak pernah dijumpai oleh siapaun terkait soal jual beli rumah tersebut apalagi Surat Somasi yang dimaksud, justru Turut Tergugat balik bertanya mana janji H. Yusuf Rumatoras terkait Akta Jual Beli dan

Halaman 11 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat yang sampai saat ini tidak jelas keberadaannya; maka dalil yang dibuat Penggugat tidak beralasan sehingga wajib ditolak;

7. Bahwa perbuatan melawan hukum macam mana yang Tergugat dan Turut Tergugat lakukan, justru Penggugat bersama H. Yusuf Rumatoras lah yang melakukan perbuatan melawan hukum, dengan melakukan manipulasi transaksi jual beli bodong terhadap obyek sengketa yang saudara Penggugat uraikan dalam posita angka 2 bahwa Penggugat membeli tanggal 18 Maret 2024 lalu dalam posita angka 5 ini Penggugat menguraikan sewa menyewa sejak 3 tahun dengan harga sewa yang dibuat-buat terhadap obyek sengketa yang telah jelas-jelas sudah dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat; kerugian macam apapun yang dialami soal sewa menyewa yang tidak jelas ujung pangkalnya, Penggugat harusnya sadari bahwa itu obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat secara sah dan resmi karena telah membayar uang sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada H. Yusuf Rumatoras, Pimpinan PT. Nusa Ina Pratama yang sampai saat ini belum diberikan Akta Jual Beli yang dijanjikan bersam sertifikat; oleh karena terdapat kontradiksi antara posita 5 dan posita 2 yang telah menggambarkan manipulasi dan rekayasa yang telah dibuat oleh Penggugat bersama H. Yusuf Rumatoras terhadap obyek sengketa maka dalil tersebut wajib ditolak;
8. Bahwa tidak benar Tergugat menguasai obyek sengketa secara tidak sah; bahwa tersebut secara sah ditempati oleh Tergugat karena Tergugat dan Turut Tergugat telah membayarnya kepada H. Yusuf Rumatoras pimpinan PT. Nusa Ina Pratama oleh karena kesalahan Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras lah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan dokumen penjualan rumah tersebut kepada Tergugat dan Turut Tergugat sehingga diwajibkan kepada H. Yusuf Rumatoras dan Penggugat untuk menyerahkan Akta Jual Beli dan sertifikat Rumah dan tanah tersebut kepada Tergugat;
9. Bahwa apapun bukti yang diajukan Penggugat, semua itu hanyalah rekayasa dan manipulasi Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras, hal ini terbukti ketika proses mediasi bersama Penggugat didampingi kuasa dan H. Yusuf Rumatoras di temukan fakta bahwa H. Yusuf Rumatoras yang berperan dalam proses mediasi tersebut dan terjadi tawar menawar harga jual rumah yang berakhir pada detloc sehingga mediasi dianggap gagal, hal ini membuktikan bahwa penjualan obyek sengketa yang direkayasa oleh

Halaman 12 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras terbukti adanya dan H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang berperan dan bertanggung jawab penuh dalam proses jual beli obyek sengketa tersebut wajib didudukkan sebagai pihak berperkara sehingga dalil ini terbantahkan dengan sendirinya olehkarenanya dalil tersebut wajib untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI:

10. Bahwa oleh karena H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang bertanggungjawab dan berperan aktif dalam segala hal ikhwal terkait penjualan obyek sengketa tidak didudukkan sebagai pihak maka gugatan ini wajib ditolak dikarenakan kurang pihak;
11. Bahwa oleh karena nilai obyek sengketa kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan PERMA 04 tahun 2019 harusnya diajukan melalui Gugatan Sederhana;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras melakukan perbuatan melawan Hukum dikarenakan melakukan jual beli obyek yang telah dibeli secara sah oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat;
3. Menetapkan harga jual obyek sengketa yang belum disepakati oleh pihak H. Yusuf Rumatoras sebagai Pimpinan PT Nusa Ina Pratama dengan Tergugat dan Turut Tergugat dengan harga limit senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)
4. Menghukum Penggugat dan H. Yusuf Rumatoras sebagai Pimpinan PT Nusa Ina Pratama untuk menyerahkan dokumen berupa Akta Jual Beli dan Sertifikat obyek sengketa kepada Tergugat dan Turut Tergugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
6. Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik tertanggal 6 Agustus 2024 dan selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 27 Agustus 2024, Replik dan Duplik selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 13 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, yaitu berupa :

1. Fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan RUPS-LB (Rapat Umum Pemegang Saham-Luar Biasa) PT. Nusa Ina Pratama Nomor : 103/XI, tanggal 16 November 2021, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dan Perjanjian Pendahuluan Pembelian dan Rumah tanggal 18 April 2017, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Konfirmasi pembayaran harga rumah dari PT. Nusa Ina Pratama, tertanggal 1 Mei 2018 Nomor 038/PT.NIP/V/2018, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat pembatalan rumah tipe 54 kavling 12 Perumahan Poka Grand Place dari PT. Nusa Ina Pratama, tertanggal 5 Januari 2019 Nomor 03/PT.NIP/II/2019, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat peringatan satu pengosongan rumah tipe 54 kavling 12 Poka Grand Place dari PT. Nusa Ina Pratama, tertanggal 2 Januari 2020 Nomor 01/PT.NIP/II/2020, yang diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi pemunduran diri dari Taha Wairooy, tanggal 2 April 2020, yang diberi P-6 ;
7. Fotokopi Surat peringatan kedua pengosongan rumah tipe 54 kavling 12 Poka Grand Place dari PT. Nusa Ina Pratama, tertanggal 9 April 2020 Nomor 08/PT.NIP/II/2020, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat peringatan terakhir pengosongan rumah tipe 54 kavling 12 Poka Grand Place dari PT. Nusa Ina Pratama, tertanggal 9 Juli 2020 Nomor 20/PT.NIP/II/2020, yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 33/2024, yang diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Sertifikat Guna Bangunan No 79 atas nama pemegang hak Johoria Rumadutu, yang diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Somasi Nomor 04/Adv.Y.S-Sm/V/2024 tanggal 2 Mei 2024, yang diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup. Untuk bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5, P-7 sampai dengan P-11 yang berupa foto copy tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah bersesuaian dengan aslinya, kecuali bukti P-6 tidak diperlihatkan aslinya;

Halaman 14 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agama yang dianut, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. HAMDANY RACHMAT R, S.Kom.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2009.
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat itu awalnya Saksi datang ke Ambon untuk lihat pekerjaan yang ada di Poka dan ternyata Penggugat (Johariah) ini sudah sudah ikut dengan keluarga Saksi yang ada di kampung untuk tinggal sama – sama dengan orang tua Saksi di Poka.
- Bahwa letak rumahnya di Perumahan Pemda 3, kalau objek sengketa letaknya di kapling 12. Kapling 12 typenya adalah 54.
- Bahwa kalau Saksi di PT. Husada Pratama ini sekedar untuk bantu – bantu administrasi saja karena Saksi punya CV sendiri juga ada di Papua.
- Bahwa orang tua Saksi sekarang masih ada di Lapas.
- Bahwa yang Saksi tangani itu administrasi secara keseluruhan pada PT. Nusa Ina Pratama.
- Bahwa terkait dengan type rumah 54 nilainya sekarang sekitar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa waktu pertama dibangun itu nilainya 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai dengan 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan itu di tahun 2007.
- Bahwa sekarang yang bermasalah dengan tanah itu adalah Tergugat.
- Bahwa ada jual beli diantara PT. Nusa Ina Pratama dengan Turut Tergugat, Saksi tahu jual beli ini disaat Saksi ketemu dengan Bapak di Kantor, ternyata ada 1 (satu) rumah Penggugat yang dipakai Tergugat itu bermasalah juga.
- Bahwa setahu Saksi, rumah itu bermasalah karena perjanjian jual beli itu dilakukan pada bulan April 2017 dan seharusnya lunas di bulan Mei 2018, setelah Saksi pelajari ternyata angsuran yang dijanjikan pada saat perjanjian itu tidak ada pembayaran sama sekali.
- Bahwa maksud saksi tidak ada pembayaran sama sekali itu adalah angsurannya.
- Bahwa yang saksi baca pada administrasi Tergugat cuma kasih uang muka saja dimana uang mukanya sebesar Rp. 150.500.000,- (seratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah).

Halaman 15 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seharusnya dibayar angsuran tapi dalam jangka waktu yang diberikan oleh Saksi punya orang tua itu 1 (satu) tahun saja.
- Bahwa kalau angsuran tiap bulan minimal paling sedikit Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah).
- Bahwa setahu saksi kewajiban dari Turut Tergugat sampai dengan tahun 2018 itu tidak dilaksanakan sama sekali.
- Bahwa sampai dengan tahun 2018, tidak ada itikad baik dari Turut Tergugat untuk membayar.
- Bahwa kalau Saksi lihat dari tahun 2017 sampai dengan 2024, itikad untuk membayar juga Saksi sudah pernah coba ke rumahnya Turut Tergugat tapi beliau tidak keluar dan Saksi juga hanya disuruh untuk menanyakan apakah masih mau tinggal disitu ataukah tidak tapi orangnya tidak keluar.
- Bahwa kalau Saksi lihat surat administrasi dari Kantor, setiap ada orang yang mengundurkan diri, mestinya dari orang tua Saksi memberikan konsep dulu atau memberikan peringatan 1, 2, 3 kepada mereka untuk mengundurkan diri dan kita akan mencari orang lain untuk menggantikannya.
- Bahwa benar Turut Tergugat pernah membuat pengunduran diri dari kepemilikan rumah tersebut.
- Bahwa yang membuat konsep surat pemunduran diri (bukti P-6) itu adalah orang tua Saksi dan karyawan yang mengetik.
- Bahwa sekalipun orangtua Saksi didalam Lapas dibuat konsepnya dan diberikan kepada kita nanti konsepnya diberikan ke user terus user yang melihat apakah per bagian atau tidak, selanjutnya konsepnya diberikan kepada karyawan untuk diketik.
- Bahwa karyawan mengambil surat itu dan diberikan kepada tukang usernya untuk dilihat apakah betul atau tidak dan sudah sesuai dengan keinginannya atau tidak.
- Bahwa selanjutnya konsep surat itu diberikan ke Turut Tergugat selanjutnya dikembalikan lagi kepada kita untuk dibuat surat, ditanda tangan dan selesai.
- Bahwa setahu Saksi, konsep yang saksi lihat tidak sama dengan konsep dari Bapak Saksi.
- Bahwa awalnya itu rumah di Poka itu orang tua saksi uang menawarkan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), pada saat itu mediasi dengan pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang meminta agar

Halaman 16 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dikurangi Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) menjadi Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tapi Bapak Saksi tidak mau.
- Bahwa Saksi bekerja di administrasi Perkantoran pada perusahaan Bapak Saksi dan saksi Cuma lihat berkas-berkas bapak yang bermasalah karena semuanya saksi yang pegang.
 - Bahwa pengembangan itu hanya berdasarkan keinginan pihak turut tergugat sendiri.
 - Bahwa sekarang bangunan itu masih dikuasai oleh Tergugat (Farida) dan setuju saksi sudah ada pengalihan hak terhadap objek sengketa. Pengalihan hak tersebut dari ibu Farida ke Ibu Joharia.
 - Bahwa setuju Saksi terjadi pengalihan hak karena Penggugat sebagai karyawan yang sudah lama di kantor dan dia sudah menjabat disitu sebelum saksi tinggal jadi sudah ada kompensasi.
 - Bahwa terhadap peralihan hak tersebut sudah dibicarakan dengan cara beberapa kali dilakukan mediasi tapi Tergugat tidak pernah mau keluar dari rumah.
 - Bahwa setelah itu ada lagi proses mediasi selanjutnya, Saksi pernah dengar dari Turut Tergugat kalau pernah ketemu sama bapak Saksi di Lapas.
 - Bahwa hasil mediasinya Para Tergugat minta agar kenaikan harga ganti rugi pengembangan bangunannya, jadi dia tidak setuju dengan jumlah yang ada.
 - Bahwa Para Tergugat meminta uang penambahan sebesar Rp. 300.000.000,- juta untuk pengembangan bangunannya saja dan hal itu tidak disepakati.
 - Bahwa Saksi adalah anak dari Yusuf Rumatoras.
 - Bahwa terkait dengan surat – surat pembelian setuju Saksi ada surat yang direkayasa yaitu menyangkut surat jual beli karena pada surat tersebut tidak pernah ada tanda tangan dan justru itu kami menolak.
 - Bahwa kalau menurut administrasi Kantor, Tergugat harus tanda tangan dan itu Tergugat tepati karena kalau Tergugat tidak tanda tangan Tergugat sudah pasti rugi.
 - Bahwa perjanjiannya dibuat tahun 2017.
 - Bahwa kalau administrasi Kantor memang begitu dan selama Saksi tangani itu perjanjiannya rumah itu sekalipun hanya tinggal 1 atau 2 tahun tapi harus dibayar lunas dan karena rumah itu ibu tidak beli pakai Bank.

Halaman 17 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau Tergugat menempati rumah wajib menandatangani perjanjian yang sudah dibuat saat itu.
- Bahwa Tergugat sempat setor objek sengketa sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada tahun 2007.
- Bahwa sejak lama Saksi sudah tahu, di setiap administrasi perkantoran pasti akan diberikan tanda tangan dan ibu tidak akan diberikan rumah kalau perjanjian itu belum ada.
- Bahwa sesuai dengan perjanjian itu Tergugat tidak membayar sesuai dengan perjanjian yang dibuat karena perjanjian yang dibuat itu Saksi tekankan harus didalamnya ada suami isteri tapi Saksi heran hanya suami Tergugat saja yang buat perjanjian kalau Tergugat tidak.
- Bahwa awalnya orang tua Saksi sudah berbicara secara lisan, Bapak sanggup bayar kapan dia bilang nanti kapan dan pada hari itu ada saudara dari bapak Saksi yang datang dan tidak mungkin tidak dilayani, dia datang ke Ambon untuk kos- kosan tidak punya rumah akhirnya Saksi punya orang tua memberikan rumah untuk dia tinggal di tahun 2017, saat Saksi lihat di administrasi ternyata Tergugat punya surat ini tidak dibayar sepersen lagi cuma pakai uang muka makanya Saksi juga kaget.

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. EDWIN EDDYZON SAPTENNU.

- Bahwa Saksi bekerja di PT.Nusa Ina Pratama sebagai Kepala Teknis.
- Bahwa Saksi mengetahui dengan jelas bangunan yang dibangun oleh di PT.Nusa Ina Pratama.
- Bahwa bangunan yang dibangun oleh PT.Nusa Ina Pratama itu ada 4 type yaitu type 36, type 45, type 4 dan type 60 dan bangunan itu ada sejak tahun 2006.
- Bahwa untuk type 36 itu nilainya jualnya Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), type 45 nilainya jualnya Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan type 54 nilainya jualnya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa cara kerja bangunan adalah dimulai dari pembeli ajukan permohonan ke Kantor kita developer baru nanti data – datanya dikirim lalu kita yang ada punya brosur dibawakan untuk mereka.

Halaman 18 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk luas bangunannya 54 Meter persegi, terdiri dari kamar, teras, ruang tamu, dapur dan kamar mandi serta ada pekarangan.
 - Bahwa kalau selama belum selesai pelunasan itu tidak diperbolehkan memang kalau sudah selesai pelunasan baru bisa membangun.
 - Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat menempati objek sengketa.
 - Bahwa Saksi tidak tahu rumah – rumah yang dibayar itu dengan menyicil, dengan harga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta supiah).
 - Bahwa di tahun 2007 belum ditempati oleh konsumen karena masih dalam tahap pembangunan.
 - Bahwa setahu Saksi, semua rumah yang ada disitu dibayar secara cicil.
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahnya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.1 yaitu :

1. Foto Foto Copy Kwitansi pembayaran panjar rumah atas nama Bpk. Taha Wairooy, tertanggal 18 April 2017, yang diberi tanda bukti : T-1;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup dan telah bersesuaian dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahnya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.T-1 yaitu :

1. Foto Foto Copy Kwitansi pembayaran panjar rumah atas nama Bpk. Taha Wairooy, tertanggal 18 April 2017, yang diberi tanda bukti : T.T-1;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup dan telah bersesuaian dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agama yang dianut, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. GALIB KEUWOW.

- Bahwa saksi bekerja dengan Pak Yusuf Rumatoras sejak tahun 2007 dan bekerja dengan beliau selama 1 (satu) tahun.

Halaman 19 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait pembelian rumah di Pak Yusuf Rumatoras Saksi tidak tahu persis karena Saksi hanya sebagai tukang tapi setahu Saksi rumah itu dijual dengan harga sekitar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atau Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa untuk type 45 harganya sekitar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa keadaan rumah saat itu dalam keadaan bocor dan Saksi tahu kalau Tergugat ada rehab rumah itu.
- Bahwa kalau masalah soal jual beli rumah Saya tidak tahu.
- Bahwa setahu Saksi di tahun 2015 Pak Yusuf Rumatoras pernah ke rumah Tergugat.
- Bahwa Saksi pernah bekerja pada PT. Nusa Ina Pratama selama 1 (satu) tahun dan Saksi bekerja sebagai tukang.
- Bahwa Saksi mengetahui type rumah, untuk type 45 ada 2 kamar.
- Bahwa sebelum rumah itu direhab, ada pemberitahuan terlebih dahulu.
- Bahwa rumah itu dibangun hanya ditambah bukan direhab jadi atapnya saja yang diganti.
- Bahwa yang ditambah itu dibagian rumah bagian samping dan belakang.
- Bahwa Perumahan itu namanya Pemda III dibawah naungan PT. Nusa Ina Pratama.
- Bahwa setahu Saksi perumahan itu harganya Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa sekarang Saksi tidak bekerja disitu lagi.
- Bahwa Saksi tidak tahu harga rumah bekas dengan rumah yang baru di tahun 2007.

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. KAMINTO MASKAT.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa setahu Saksi rumah itu dibeli Tergugat dan Turut Tergugat pada tahun 2017.
- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat beli rumah itu dari Pak Yusuf Rumatoras.
- Bahwa rumah tersebut berada di Perumahan Pemda III Desa Poka.

Halaman 20 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Yusuf Rumatoras jual rumah kepada Tergugat/Turut Tergugat dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa Saksi tahu ada penawaran dari Tergugat/Turut Tergugat yang mana mereka meminta pembayaran DP Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tapi Pak Yusuf Rumatoras tidak mau dan Pak Yusuf Rumatoras menjual dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa setahu Saksi dari pihak Tergugat setelah membayar DP sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan dari Pak Yusuf Rumatoras bahwa beliau akan berikan Sertifikat sementara rumah tersebut belum dilihat oleh Tergugat, malah Pak Yusuf Rumatoras sendiri yang tanda tangan kwintansi tersebut dan diberikan kepada Tergugat.
- Bahwa Saksi tahu kalau ada kwitansinya tapi Saksi Saya tidak pernah melihat.
- Bahwa setahu Saksi, untuk harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) itu Tergugat bayar cash.
- Bahwa type rumah Saksi sama dengan type rumah Tergugat yaitu type 54.
- Bahwa Saksi beli rumah waktu itu masih dengan harga standar yaitu Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) pada tahun 2005.
- Bahwa Saksi beli rumah itu dengan memakai uang muka (KPR).
- Bahwa Saksi beli rumah tersebut di tahun 2005 tapi mulai menempatnya (KPR) dimulai tahun 2007.
- Bahwa masa pembayarannya sampai dengan tahun 2017 baru lunas.
- Bahwa untuk rumah Saksi, saksi membayar uang mukanya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa kalau Tergugat beli rumah tersebut dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) harga panjaranya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sementara untuk type rumah 54 harganya Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa rumah tersebut Saksi cicil dari tahun 2007 sampai dengan 2017.
- Bahwa sampai sekarang Saksi masih tinggal di rumah itu.
- Bahwa rumah yang lunas baru dikatakan SPM.
- Bahwa kalau Saksi membeli rumah lewat Bank (KPR), kalau Tergugat beli rumah lewat Pak Yusuf Rumatoras.

Halaman 21 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 8 November 2024.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 19 November sedangkan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 26 November 2024;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apapun lagi dan selanjutnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara persidangan perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini dan dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah pula mengajukan Eksepsi diluar dari Kewenangan mengadili, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg yang menyatakan bahwa "semua eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya hakim untuk mengadili dan memeriksa perkara (Absolut maupun Relatif), harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang bertanggungjawab dan berperan aktif dalam segala hal ikhwal terkait penjualan obyek sengketa tidak didudukkan sebagai pihak maka gugatan ini wajib ditolak dikarenakan kurang pihak;
2. Bahwa oleh karena nilai obyek sengketa kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan PERMA 04 tahun 2019 harusnya diajukan melalui Gugatan Sederhana;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang bertanggungjawab dan berperan aktif dalam segala hal ikhwal terkait

Halaman 22 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan obyek sengketa tidak didudukan sebagai pihak maka gugatan ini wajib ditolak dikarenakan kurang pihak;

2. Bahwa oleh karena nilai obyek sengketa kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan PERMA 04 tahun 2019 harusnya diajukan melalui Gugatan Sederhana;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat adalah menguraikan hal yang sama maka majelis akan mempertimbangkan sekaligus sebagai berikut :

1. Terkait H. Yusuf Rumatoras sebagai pihak yang bertanggungjawab dan berperan aktif dalam segala hal ikhwal terkait penjualan obyek sengketa tidak didudukan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, berikut Replik dan Duplik serta dihubungkan dengan alat bukti dalam perkara ini, maka majelis Hakim berpendapat bahwa esensi gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah menguasai dan menempati objek sengketa milik Penggugat tanpa dengan dan tanpa hak.

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa sebelumnya objek sengketa tersebut adalah milik dari PT. Nusa Ina Pratama Ambon karena merupakan bagian dari Perumahan Poka Grand Palace, selanjutnya Penggugat membelinya dengan harga Rp 325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta), namun Penggugat hanya membayar Rp 68 .000.000 (enam puluh delapan juta rupiah) sebagai kompensasi karena Penggugat sebagai Komisaris pada PT Nusa Ina Pratama. Dan sebelum Penggugat membeli objek sengketa tersebut dari PT Nusa Ina Pratama selaku Pemegang Hak, Turut Tergugat telah melakukan Perjanjian Jual beli dengan PT Nusa Ina Pratama pada tanggal 18 April 2017 dengan membayar uang muka sebesar Rp 150.000.000, namun kemudian Turut Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan Perjanjian jual beli karena ada permasalahan keluarga antara Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga pada tanggal 2 April 2020 Turut Tergugat melakukan Pembatalan Perjanjian Jual dengan Pihak PT Nusa Ina Pratama selaku Pemegang Hak.

Halaman 23 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat menyebutkan tanah dan bangunan dimaksud telah dibeli oleh Tergugat dan Turut Tergugat ketika masih sebagai pasangan suami istri dari H. Yusuf Rumatoras pada tanggal 18 April 2017 dalam keadaan rusak sedang dengan Nilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan panjar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan perjanjian lisan bahwa akan diberikan Akta jual beli dan sertifikat dikarenakan sertifikat masih dipegang oleh PT Bank Maluku, dan apabila sertifikat diberikan maka pihak Penggugat dan Turut Tergugat melunasi sisa pembayaran namun faktanya sampai saat ini Akta Jual Beli dan Sertifikat dimaksud tidak diberikan.

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut dan dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan dipersidangan bahwa Penggugat berdasarkan bukti P-9 berupa Akta Jual Beli nomor 33/2024 yang menerangkan telah terjadi jual beli antara Tuan Yusuf Rumatoras selaku penjual dan Johiria Rumadutu selaku Pembeli telah membeli dari pihak pertama Sertifikat Gak Guna Bangunan Nomor 79/Tihu seluas 129 M2 atas nama Koperasi Pegawai negeri Kantor Gubernur maluku, telah melakukan penjualan kepada pihak kedua dengan harga Rp 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah). Sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya membantah bahwa objek telah dibeli oleh Tergugat dan Turut Tergugat ketika masih sebagai pasangan suami istri dari H. Yusuf Rumatoras pada tanggal 18 April 2017 dalam keadaan rusak sedang dengan Nilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan panjar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) vide bukti T-1 dan T.T-1, yaitu kuitansi panjar rumah type 54 kav 12 terletak di Pemda III Poka Grand Place tanggal 18 April 2017, dalam bukti tersebut menerangkan bahwa Yusuf Rumatoras selaku Direktur Utama PT. Nusa Ina Pratama telah menerima uang sejumlah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran panjar rumah type 54 kav 12 terletak di Pemda III Poka Grand Place.

Menimbang, bahwa berdasarkan *Rumusan Kamar Perdata Mahkamah Agung R.I Nomor : Perdata Umum/1.b/SEMA/10/2020 "jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima kaitannya dengan gugatan kurang pihak.*

Halaman 24 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa surat pernyataan dan perjanjian pendahuluan pembelian tanah dan bangunan antara H. M Yusuf Rumatoras selaku Direktur Utama PT. Nusa Ina Pratama selaku pihak kesatu dan Taha Wairooy selaku pihak kedua telah bersepakat untuk membeli sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal dan bersedia membayar uang muka sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), P-3 berupa Konfirmasi pembayarah harga rumah, dan bukti T.1 dan T.T 1 berupa kuitansi pembayaran panjar rumah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Yusuf Rumatoras selaku Direktur Utama PT. Nusa Ina Pratama yang selama ini menandatangani seluruh administrasi kaitannya dengan pembelian rumah yang dilakukan oleh Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa ada pihak yang ada kaitan erat dengan gugatan Penggugat yaitu Yusuf Rumatoras selaku Direktur Utama PT. Nusa Ina Pratama, dalam hal ini yang telah melakukan penjualan tanah/rumah kepada Turut Tergugat (vide bukti T-1, T.T-1, P-2) yang sekarang sebagai objek sengketa, sehingga seharusnya pihak-pihak tersebut ditarik masuk sebagai pihak dalam gugatan, apakah sebagai Tergugat atau Turut Tergugat atau dalam gugatannya Penggugat menjelaskan secara terang menjelaskan hubungan hukum antara pihak-pihak sebagaimana tersebut dengan Penggugat selain Tergugat sehingga tidak terdapat perselisihan hukum antara Penggugat dengan pihak lain selain Tergugat. Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 4 K/Rup/1958, tertanggal 13 Desember 1958 bahwa *"untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara"*.

Menimbang, bahwa kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*pluris litis consortium*) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak.

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formil suatu gugatan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, majelis hakim berpendapat bahwa penentuan pihak tersebut tetap harus

Halaman 25 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut *in casu* berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas menurut hukum acara perdata secara formal gugatan yang berkualitas demikian itu dikualifisir sebagai gugatan kurang pihak sehingga patut dipandang sebagai gugatan yang mengandung cacat yuridis (*plurium litis consorsium*). Dengan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat kaitannya kurang pihak patut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat telah dikabulkan, maka eksepsi selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 26 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dikabulkan, maka terhadap materi pokok perkara gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi M.A. R.I. tanggal 13 April 1975, No. 1665 K / Sip / 1975, yang menyebutkan "Bahwa oleh karena Gugatan dinyatakan tidak di terima, maka Gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.*

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 157, Pasal 162 Rbg, *Yurisprudensi*, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Ketentuan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat terkait gugatan kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh enam rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari Jumat, tanggal 6 Desember 2024, oleh kami Wilson Shriver, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ismail Wael, S.H., M.H. dan Ulfa Rery, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 17 Desember 2024, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota tersebut

Halaman 27 dari 28 Putusan nomor 143/Pdt.G/2024/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, dengan dibantu Maria Makmara, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

TTD

TTD

Ismail Wael, S.H., M.H

Willson Shriver, S.H

TTD

Ulfa Rery, S.H

Panitera Pengganti,

TTD

Maria Makmara, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses/ pemberkasan	:	Rp.	100.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	476.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,00
5. Materai	:	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp.	1.000.000,00
Jumlah	:	Rp.	1.646.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh enam rupiah);