



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 01/PDT/2015/ PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, antara :

Hi. MUHAMAD SAID; bertempat tinggal di jl. Abdullah Soulissa Rt.05, Kelurahan Namaelo, Kecamatan kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada OBETH LOHY.SH dan Rekan, Advokat yang berkantor di Jalan Belut Rt 02/RW.01, Kelurahan Ampera, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 08 Pebruari 2014;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/semula** sebagai **Penggugat** ;

M E L A W A N

JUSUF PAWAE, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Rt.05, Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dalam perkara ini telah memberi kuasa kepada MUHAMMAD NUR NUKUHEHE.SH, Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat di jl. Cenderawasih No 24 Soya Kecil Kelurahan Rijali Kecamatan Sirimau Kota, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Mei 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Masohi tanggal 14 Mei 2014 dengan Nomor 25/SK/V/2014;

selanjutnya disebut sebagai **Terbanding/semula** sebagai **Tergugat**.

Pengadilan Tinggi tersebut :

Hal 1 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon, Nomor 01/Pdt/Pen.PT/2015/PT.AMB. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan pada tanggal 27 Maret 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi pada tanggal 27 Maret 2014 dengan Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH, dengan mengemukakan dalil-dalilnya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah dengan Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 146 dengan luas 730 m² yang terletak di dalam Kota Masohi RT.05 Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas dengan Jalan Abdullah Soulissa;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan: Tanah Negara, sekarang Perumahan Pajak;
- Sebelah Timur : berbatas dengan Jalan Gelar;
- Sebelah Barat : berbatas dengan Tanah Negara, sekarang dengan Penggugat;

Selanjutnya di sebut **objek sengketa**

2. Bahwa diatas sebidang tanah dengan Sertifikat Nomor 146, serta Luas 730 m² milik Penggugat tersebut, telah Penggugat mendirikan 2 (dua) buah bangunan rumah tinggal.
3. Bahwa mulai dari kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat sesuai Hak Milik Nomor 146 sampai saat ini, Penggugat belum pernah mengadakan transaksi jual beli denan siapapun termasuk TERGUGAT

Hal 2 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menerima panjar dari Tergugat bukan berarti panjar tersebut untuk membayar harga tanah 2 (dua) bangunan rumah yang Tergugat tempati sebagai hasil jual beli objek sengketa, namun uang panjar tersebut diterima oleh Penggugat dari Tergugat karena selama Tergugat menempati objek sengketa, dari tahun 2006 sampai sekarang Tergugat tidak pernah bayar uang kontrak kepada Penggugat.

9. Dari Tergugat memberikan panjar kepada Penggugat, Tergugat lalu berpikir bahwa itu sudah merupakan transaksi jual beli, padahal Tergugat dan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli, (lewat Surat Perjanjian Akta Jual Beli), dan juga Tergugat tidak menyadari bahwa selama Tergugat mendiami objek sengketa milik Penggugat dari Tahun 2006 sampai sekarang belum pernah Tergugat membayar uang Kontrakan kepada Penggugat selaku objek sengketa yang sah.

10. Bahwa dari tindakan dan perbuatan dengan menempati objek sengketa dari Tahun 2006 sampai sekarang sangatlah merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah, sehingga perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sesuai yang diamanatkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab Ketiga pada Pasal 1365 yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menebitkan kerugian itu, mengganti Kerugian tersebut"

11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut dari tahun 2006 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Masohi, Penggugat dirugikan sebesar 164.000.000,00 (seratus enam puluh empat juta rupiah) dengan perinciannya sebagai berikut

- Biaya kontrak objek sengketa dari tahun 2006-2007 sebesar Rp 10.000.000,00
- Biaya kontrak sengketa dari tahun 2007-2008 sebesar Rp 13.000.000,00
- Biaya kontrak sengketa dari tahun 2008-2009 sebesar Rp 16.000.000,00

Hal 4 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Biaya kontrak sengketa dari tahun 2009-2010 sebesar	Rp 19.000.000,00
-Biaya kontrak sengketa dari tahun 2010-2011 sebesar	Rp 22.000.000,00
-Biaya kontrak sengketa dari tahun 2011-2012 sebesar	Rp 25.000.000,00
-Biaya kontrak sengketa dari tahun 2012-2013 sebesar	Rp 28.000.000,00
-Biaya kontrak sengketa dari tahun 2013-2014 sebesar	Rp 31.000.000,00

Jumlah Rp 164.000.000,00

12. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Masohi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag), baik harta bergerak maupun tidak bergerak dari Tergugat serta memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang menempati objek sengketa untuk keluar meninggalkannya.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat diatas maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Masohi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga
2. Memerintahkan Tergugat dan siapa saja untuk keluar meninggalkan objek sengketa milik Penggugat bila perlu menggunakan Aparat Keamanan :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 164.000.000,00

Hal 5 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan Hukum Acara atau Apabila Pengadilan berpendapat lainnya mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya mengemukakan dalilnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan penggugat kabur (obscuur Libel) karena terjadi kontradiksi dalam posita;-----

Bahwa penggugat telah mengkonstruksikan peristiwa hukum (rechtfeiten) atau posita dalam gugatan secara kontradiktif sebagaimana diuraikan sebagai berikut :-----

a. Bahwa kontradiktif rechtfeiten dalam posita yang terdapat pada point (1), in casu penggugat menegaskan sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“bahwa penggugat ada memiliki sebidang tanah dengan surat sertifikat hak milik nomor 146 dengan luas 730m2 yang terletak di dalam kota masohi RT. 05 kelurahan namaelo, kecamatan kota masohi, kabupaten Maluku tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah utara berbatasan dengan : jalan Abdullah soulissa;-----
- Sebelah selatan berbatasan dengan : tanah Negara,sekarang perumahan pajak;-----

Hal 6 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan geser;-----

- Sebelah barat berbatasan dengan : tanah Negara, sekarang dengan penggugat;-----

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;-----

- b. Bahwa adanya kekaburan batas pada objek sengketa yang juga dapat berpengaruh terhadap luas keseluruhan dari objek sengketa itu sendiri yaitu 730m², hal mana dapat dilihat dari penempatan batas objek sengketa oleh penggugat pada bagian **“barat berbatasan dengan tanah Negara sekarang dengan penggugat”** sehingga tergambar seakan-akan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh penggugat dan tergugat adalah 2 (dua) objek yang berbeda dan saling berbatasan; padahal berdasarkan fakta, tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya baik yang dikuasai oleh penggugat maupun tergugat adalah merupakan satu kesatuan bidang tanah dalam sertifikat hak milik nomor 146, sebagaimana diuraikan dalam gugatan penggugat pada point (2 dan 4) gugatannya, sehingga terjadi kontradiktif rechtfeiten dalam posita gugatan antara point (1, 2 dan 4) menyebabkan dasar gugatan menjadi kabur;-----

Bahwa oleh karena adanya kekaburan peristiwa hukum (rechtfeiten) dan atau kontradiktif posita dalam gugatan pengguga, maka adalah patut menurut hukum jika majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak gugatan penggugat atau menyatakan gugatan

Hal 7 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke

verklaard);-----

Dalam konvensi :

1. Bahwa dalil-dalil tergugat sebagaimana tertuang dalam eksepsi diatas merupakan bagian tak terpisahkan dengan dalil-dalil tergugat dalam konvensi ;-----

2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat karena telah didasarkan pada alasan-alasan dan tidak benar dan cenderung manipulative, penuh rekayasa atas fakta hukum yang sebenarnya, kecuali hal-hal yang dinyatakan diakui tergugat secara tegasa dalam jawaban ini.-----

3. Bahwadalil gugatan penggugat point (1) adalah merupaka dalil yang direkayasa dan terkesan dimanipulasi untuk mengelabui MejlisHakim akan luas dan batas dari objek sengketa, hal mana dapat dilihat dari penempatan batas objek sengketa oleh penggugat pada sebelah "**barat berbatasan dengan tanah Negara, sekarang dengan penggugat**" sehingga tergambar seakan-akan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh penggugat dan tergugat adalah 2 (dua) objek yang berbeda, padahal berdasarkan fakta tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya baik yang di kuasai oleh penggugat maupun tergugat adalah merupakan satu kesatuan bidang tanah dalam sertifikat hak milik nomor 146, yang oleh penggugat secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun telah melakukan perikatan dan atau perjanjian jual beli secara lisan dengan tergugat, dengan

Hal 8 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara penggugat datang menemui tergugat menawarkan tanah sertifikat hak milik nomor 146, berikut dua buah bangunan yang ada di atasnya untuk dijual kepada tergugat dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) padabulan September tahun 2006 dan juga disepakati secara lisan untuk di bayarkan secara angsuran (bayar cicil) oleh tergugat. Sedangkan terhadap satu bangunan yang saat itu sementara dikontrakan oleh penggugat kepada orang lain, tetap dilanjutkan hingga akhir masa kontrakan akan diserahkan kepada tergugat

4. Bahwa berdasarkan kesepakatan jual beli lisan antara penggugat dengan tergugat tersebut, maka sebagai tanda jadi (tanda sepakat) penggugat meminta kepada tergugat untuk memberikan satu unit sepeda motor merek, JDR tipe arjuna berwarna merah seharga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) kepada penggugat karena saat itu tergugat sedang membuka usaha jual beli sepeda motor (DILER TRAKINDO) dengan ketentuan nantinya tergugat dapat melakukan pemotongan harga sepeda motor tersebut dari total nilai jual tanah sertifikat hak milik nomor 146, dan bangunan yang ada di atasnya sesuai kesepakatan bersama-----
5. Bahwa oleh karena terjadi kesepakatan jual beli lisan atas objek sengketa yaitu tanah sertifikat hak milik nomor 146, dan dua buah bangunan yang ada di atasnya antara penggugat dengan tergugat, maka pada tanggal, 08 desember 2006, penggugat datang menemui tergugat dan menyampaikan bahwa sertifikat tanah milik nomor 146, yang telah disepakati untuk dijual

Hal 9 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada tergugat saat itu sementara digadaikan kepada perusahaan rotan kilo meter 12 (KM 12) kecamatan amahai, penggugat berdalih demi pengamanan terhadap sertifikat hak milik nomor 146 tersebut, penggugat meminta kepada tergugat untuk menebusnya dengan harga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) nantinya biaya tebusan sertifikat dapat tergugat hitung dan memotongnya dari total kesepakatan harga tanah dan bangunan yang telah disepakati, kemudian atas permintaan dari penggugat sendiri agar kwitansi atas biaya tebusan sertifikat tanah hak milik nomor 146, tersebut dibuat dalam bentuk pinjaman penggugat

6. Bahwa berselang satu bulan kemudian yaitu pada tanggal, 17 januari 2007, penggugat datang menemui tergugat untuk meminta uang cicilan harga tanah dan bangunan (objek sengketa) sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan atas permintaan dari penggugat sendiri agar kwitansi dibuat dalam bentuk pinjaman yang nantinya akan diperhitungkan oleh tergugat dan di potong dari harga tanah dan bangunan yang telah disepakati oleh penggugat dan tergugat, hal yang sama juga dilakukan oleh penggugat yang menemui tergugat pada tanggal, 22 mei 2007, meminta uang cicilan/ panjar harga tanah dan bangunan (objek sengketa) yang akan dijadikan sebagai modal untuk membeli kayu, sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)-----

7. Bahwa kurang lebih lima bulan kemudian yaitu pada tanggal, 05 november 2007, penggugat datang menemui tergugat dan

Hal 10 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan kepada tergugat bahwa anak penggugat saat itu mau mendaftar sebagai anggota POLRI (tes masuk polisi) saat itu penggugat meminta kepada tergugat untuk memberikan panjar harga tanah dan bangunan (objek sengketa) sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) karena menurut penggugat untuk mendaftar sebagai anggota POLRI dibutuhkan biaya sebesar itu, maka tergugat memenuhi permintaan penggugat, selanjutnya tergugat membuat kwitansi tertanggal, 05 november 2007, masih dalam bentuk pinjaman penggugat; namun pada saat itu juga penggugat bersama anaknya kembali menemui tergugat dan meminta untuk merubah kwitansi tertanggal, 05 november 2007, tersebut dari "pinjaman" menjadi "panjar sebidang tanah dan bangunan" di Jalan Abd. Soulissa masohi RT. 05, dari bapak H. M. SAID." Sesuai perjanjian yang kemudian ditandatangani oleh penggugat, saat itu penggugat menyampaikan kepada tergugat bahwa sisanya nanti kalau tergugat mendapat rejeki dan rahmat (mendapat uang) baru tergugat lunasi sesuai kesepakatan. Berselang sebulan kemudian pada tanggal, 22 desember 2007, penggugat datang meminta tambahan panjar harga tanah dan bangunan (objek sengketa) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan berikutnya satu bulan kemudian pada tanggal, 28 januari 2008 penggugat kembali menemui tergugat untuk meminta panjar harga tanah dan bangunan (objek sengketa) dari tergugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Hal 11 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalil gugatan penggugat point (3), adalah merupakan rumusan yang tidak berdasar pada fakta dan penuh kebohongan, sebaliknya penggugat mendalilkan juga bahwa tergugat secara melawan hukum menempati objek sengketa pada point (10), merupakan itikad buruk dari penggugat untuk memanipulir fakta dalam rangka mengelabui mejelis hakim karena dalil penggugat tersebut seakan-akan hanya untuk membangun kontruksi berfikir dari majelis hakim bahwa tergugat menempati objek sengketa tanpa hak dan tanpa perikatan apapun dengan penggugat, sementara fakta hukumnya adalah penempatan dan penguasaan objek sengketa oleh tergugat tahun 2005, sampai dengan tahun 2006, karena perikatan kontrak d oleh tergugat sejak tahun 2006, sampai sekarang didasarkan pada perjanjian jual beli secara lisan antara penggugat dan tergugat pada bulan September tahun 2006, sehingga dalil gugatan penggugat pada point (5, 6 dan 7) patutlah di tolak dan di kesampingkan.

9. Bahwa dalil gugatan penggugat pada point (8 dan 9) merupakan dalil yang mengada-ada menunjukkan kebohongan dan tipu muslihat yang nyata dari penggugat di hadapan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan merupakan itikad buruk penggugat untuk kembali menguasai objek sengketa dengan memutar balikan fakta dan peristiwa hukum yang sebenarnya. Apakah penggugat lupa atau mungkin keliru dalam berfikir, kalau penggugat telah menerima panjar berupa uang tunai dari tergugat atas tanah sertifikat hak milik nomor

Hal 12 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

146, dan 2 (dua) buah bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya, sebesar Rp. 180.000.00,- (seratus delapan puluh juta rupiah) di tambah dengan satu unit sepeda motor merek JDR tipe ARJUNA berwarna merah seharga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), sehingga total keseluruhan yang telah dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat sebesar Rp. 193.000.000,- (seratus Sembilan puluh tiga juta rupiah), jadi penggugat telah menerima uang tunai dari tergugat dan telah menikmatinya sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), hanya dalam tenggang waktu kurang lebih 13 (tiga belas) bulan, 20 (dua puluh) hari, atau 1 (satu) tahun, satu bulan, dan dua puluh hari, terhitung dari tanggal, 08 desember 2006, sampai dengan tanggal 28 januari 2008, bukan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), sebagaimana didalilkan oleh penggugat. Kebohongan dan tipu muslihat yang nyata dari penggugat juga dengan mencantumkan dalam gugatannya bahwa pada tanggal 05 november 2007, tergugat memberikan panjar kepada penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), padahal yang sebenarnya adalah Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) untuk keperluan anak penggugat mendaftarkan sebagai anggota POLRI.

10. Bahwa sungguh sangat ironis dan tidak masuk akal serta tidak dapat dijangkau dalam logika hukum, jika dalam tenggang waktu kurang lebih, satu tahun, satu bulan, dan dua puluh hari, penggugat menerima uang tunai sebagai panjar atas tanah sertifikat hak milik nomor 146, dan bangunan yang ada

Hal 13 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya dari tergugat sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal 08 desember 2006, hingga tanggal 28 januari 2008, yang kemudian pada tahun 2014, baru sangkal dengan dalil bahwa penggugat menerima uangpanjar tersebut karena tergugat menempati objek sengketa sejak tahun 2006, sampai sekarang tidak pernah membayar biaya kontrak kepada penggugat.

11. Bahwa berdasarkan perjanjian jual beli secara lisan antara penggugat dan tergugat atas objek sengketa tanah sertifikat hak milik nomor 146, dan bangunan yang ada diatasnya, pada bulan September 2006 yang telah diikat dengan tanda jadi (tanda sepakat) satu unit sepeda motor merek JDR tipe ARJUNA berwarna merah seharga RP. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) dari tergugat kepada penggugat dan panjar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal, 08 desember 2006, dari tergugat kepada penggugat untuk menebus sertifikat hak milik nomor 146, yang digadaikan oleh penggugat kepada perusahaan rotan kilo meter 12 (KM 12) Kecamatan Amahai, maka tergugat menempati objek sengketa sejak tahun 2006, dan seterusnya hingga saat ini tidak perlu lagi untuk membayar biaya kontrakan kepada penggugat karena telah terjadi perikatan jual beli dan atau perjanjian jual beli lisan atas objek sengketa antara penggugat dengan tergugat. Selain itu dalil gugatan penggugat pada point 11 adalah sangat tidak berdasar dan terkesan bermaksud untuk memeras tergugat karena nilai kontrak pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2006, yang

Hal 14 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati secara lisan oleh penggugat dan tergugat adalah sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan tidak pernah ada kesepakatan untuk menaikan nilai kontrak sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap tahunnya. Dengan demikian maka dalil gugatan penggugat pada point (10,11 dan 12) pututlah untuk di tolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar. -----

12. Bahwa dari total harga yang disepakati oleh tergugat dan penggugat secara lisan atas objek sengketa sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan tergugat telah membayar kepada penggugat sebesar Rp. 193.000.000,- (seratus Sembilan puluh tiga juta rupiah), maka sisa uang yang harus dibayarkan oleh tergugat sebagai kewajiban kepada penggugat untuk melunasi harga tanah sertifikat hak milik nomor 146 dan 2 (dua) bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya adalah sebesar, Rp. 57.000.000,- (lima puluh tujuh juta rupiah). Namun jika ditambah dengan panjar tergugat tertanggal, 09 oktober 2007, sesuai uraian gugatan penggugat point (8) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) maka total jumlah yang diterima oleh penggugat adalah sebesar Rp.203.000.000,- (dua ratus tiga juta rupiah), dan sisa uang yang harus dibayarkan oleh tergugat untuk melunasi harga tanah sertifikat hak milik nomor 146, dan dua bangunan yang ada di atasnya adalah sebesar Rp.47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah). -----

Dalam rekonsensi

Hal 15 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa penggugat rekonsensi/ tergugat konvensi telah mengikat diri dengan penggugat konvensi/ tergugat rekonsensi dalam perjanjian jual beli atas sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 146 dan dua buah bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya milik tergugat rekonsensi yang terletak di jalan Abdullah soulissa RT. 05, kelurahan namaelo, kecamatan kota masohi, kabupaten Maluku tengah dengan luas 730m2, dengan batas-batas sebagai berikut

:-----

Sebelah utara berbatasan dengan : jln. Abdullah soulissa;-----

Sebelah selatan sberbatasan dengan:tanah Negara, sekarang perumahan pajak;-----

Sebelah timur berbatasan dengan : jln. Geser;-----

Sebelah barat berbatasan dengan : tanah Negara;-----

2. Bahwa perikatan dan atau perjanjian jual beli secara lisan antara penggugat rekonsensi dengan tergugat rekonsensi dilakukan dengan cara tergugat rekonsensi datang menemui penggugat rekonsensi dan menawarkan tanah sertifikat hak milik nomor 146, berikut dua buah bangunan yang ada di atasnya untuk dijual kepada kepada penggugat rekonsensi dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), pada bulan September tahun 2006. Sedangkan terhadap satu buah

Hal 16 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang saai itu sementara dikontrakan oleh tergugat rekonsensi kepada orang lain, tetap dilanjutkan hingga akhir masa kontrakan baru diserahkan kepada penggugat rekonsensi.

3. Bahwa berdasarkan kesepakatan jual beli secara lisan antara penggugat rekonsensi dengan tergugat rekonsensi pada bulan September tahun 2006, tersebut maka sebagai tanda jadi tergugat rekonsensi meminta penggugat rekonsensi memberikan satu unit sepeda motor merek JDR tipe ARJUNA berwarna merah seharga, Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) yang nanti akan dipotong dari total nilai jual tanah sertifikat hak milik nomor 146 berikut dua buah bangunan rumah di atasnya yang telah disepakati oleh tergugat rekonsensi dengan penggugat rekonsensi yaitu sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). -----

4. Bahwa selanjutnya penggugat rekonsensi membayar harga tanah sertifikat nomor 146 dan dua buah bangunan rumah tinggal yang ada di atasnya secara angsuran/ cicilan sesuai kesepakatan antara penggugat rekonsensi dengan tergugat rekonsensi, yang dapat diuraikan sebagaiberikut :

a. Tahun 2006;-----

- September 2006, sebagai tanda jadi satu unit sepeda motor merek JDR tipe ARJUNA berwarna merah, seharga Rp.13.000.000,-----

Hal 17 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 08 desember 2006, sebesar Rp.

30.000.000,-----

J U M L A H Rp.

43.000.000,-----

b. Tahun 2007;-----

- Tanggal 07 januari 2007, sebesar Rp.

15.000.000,-

- Tanggal 22 mei 2007 sebesar

Rp.15.000.000,-

- Tanggal 05 november 2007 sebesar

Rp.90.000.000,-

- Tanggal 22 desember 2007 sebesar

Rp.10.000.000,-

J U M L A H Rp. **130.000.000,-**

c. Tahun 2008;-----

- Tanggal 28 januari 2008, sebesar

Rp.20.000.000,-

Maka total jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan oleh penggugat rekonvensi kepada tergugat rekonvensi adalah sebesar Rp. 193.000.000,- (seratus Sembilan puluh tiga juta rupiah) dan sisa setoran panjar atas tanah sertifikat hak milik nomor 146, berikut dua buah bangunan rumah yang ada di atasnya yang harus dibayarkan oleh penggugat rekonvensi kepada tergugat rekonvensi adalah sebesar Rp.57.000.000,- (lima puluh tujuh juta rupiah);-----

5. Bahwa penggugat rekonvensi bersedia untuk melunasi harga tanah sertifika hak milik nomor 146, serta dua buah bangunan

Hal 18 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.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

rumah tinggal yang ada di atasnya sesuai kesepakatan/
perjanjian lisan antara tergugat rekonvensi dengan penggugat
rekonvensi pada bulan September 2006, setelah tergugat
rekonvensi/ penggugat konvensi keluar meninggalkan bangunan
yang dikuasai diatas objek sengketa dan menyerahkannya
kepada penggugat rekonvensi/ tergugat
konvensi.;-----

6. Bahwa sesuai kesepakatan dan perjanjian jual beli lisan atas tanah sertifiikan hak milik nomor 146, dan terhadap dua buah bangunan rumah tinggal diatasnya satunya saat itu dikontrak oleh penggugat rekonvensi sedangkan yang satunya lagi sementara dikontrakan oleh tergugat rekonvensi kepada orang lain yang saat itu disepakati jika masa kontraknya telah berakhir akan diserahkan kepada penggugat rekonvensi, namun saat masa kontrak dari bangunan yang dikontrakan oleh tergugat rekonvensi kepada orang lain itu berarti sekitar tahun 2012, tergugat rekonvensi merenovasinya untuk kemudian ditempati hingga saat ini dan tidak menyerahkannya kepada penggugat rekonvensi sesuai kesepakatan bersama.

7. Bahwa atas perbuatan tergugat rekonvensi tersebut patutlah diduga bahwa tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi beritikad buruk dengan berupaya untuk menguasai kembali objek sengketa secara **melawan hukum** termasuk dengan menyangkali semua peristiwa hukum yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi atas objek sengketa dengan penggugat rekonvensi/ tergugat konvensi.

Hal 19 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa karena perbuatan tergugat rekonsensi/ penggugat konvensi yang beritikad buruk dengan berupaya untuk menguasai kembali objek sengketa secara **melawan hukum** maka untuk menghindari terjadinya kerugian kepada penggugat rekonsensi/ tergugat konvensi dikemudian hari, maka adalah patut dan wajar menurut hukum jika pengadilan cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan tergugat rekonsensi/ penggugat konvensi dan atau siapa saja yang menempatnya untuk keluar meninggalkan bangunan rumah yang saat ini di kuasai oleh tergugat rekonsensi diatas objek sengketa, dan meletakkan sita jaminan (coservatoir beslaag) atas bangunan tersebut. -----

Maka berdasarkan uraian diatas, tergugat konvensi/ penggugat rekonsensi memohon kiranya majelis hakim pengadilan negeri masohi yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam provisi

1. Memerintahkan tergugat rekonsensi/ penggugat rumah yang saat ini dikuasai oleh tergugat rekonsensi diatas objek sengketa.

2. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap bangunan rumah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi diatas Objek sengketa.-----

-

Dalam eksepsi

Hal 20 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi tergugat;

2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Dalam konvensi

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Dalam Rekonvensi

1. Menerima gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir verklaard) yang diletakkan terhadap bangunan rumah yang dikuasai oleh tergugat rekonvensi diatas objek sengketa;

3. Menghukum penggugat konvensi/ tergugat rekonvensi untuk keluar meniggalkan bangunan rumah yang dikuasai diatas objek sengketa dan menyerahkannya kepada tergugat konvensi/ penggugat rekonvensi; -----
4. Memerintahkan tergugat konvensi/ penggugat rekonvensi untuk membayar sisa harga tanah sertifikat hak milik nomor 146 dan dua buah bangunan rumah yang ada diatasnya sesuai kesepakatan/ perjanjian lisan dengan penggugat konvensi/

Hal 21 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat rekonsensi, sebesar Rp. 57.000.000,- (lima puluh tujuh juta rupiah); -----

- 5. Menghukum penggugat konvensi/ tergugat rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Masohi telah menjatuhkan putusan yaitu Putusan Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH tanggal 04 November 2014 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI -----

Menyatakan menolak tuntutan provisi penggugat maupun Tergugat;-----

DALAM EKSEPSI -----

Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat; -----

DALAM POKOK PERKARA; -----

Dalam Kompensi -----

Dalam Rekonsensi : -----

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

Dalam Rekonsensi : -----

- 1.Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat kompensi mengakabulkan untuk sebagian ; -----
- 2.Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonsensi untuk keluar meninggalkan rumah yang di kuasai di atas objek sengketa dan menyerahkan kepada tergugat konvensi/penggugat rekonsensi ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan tergugat konvensi/penggugat rekonsensi untuk membayar sisa harga tanah sertifikat hak milik No 146 dan dua buah bangunan rumah yang ada di atasnya sesuai kesepakatan lisan dengan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi sebesar Rp.57.000.000,-(lima puluh tujuh juta rupiah) ; -----

Dalam Kompensi dan Rekonpensi : -----

Menghukum penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.201.000,-(dua juta dua ratus satu ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Masohi tersebut diatas, maka Penggugat/Pmbanding pada tanggal 05 November 2014, telah mengajukan permohonan banding, hal ini sebagaimana termuat dalam risalah pernyataan permohonan banding Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH ;

Menimbang, bahwa kemudian atas permohonan banding dari Penggugat tersebut, lalu juru sita pengganti pada Pengadilan Negeri Masohi telah memberitahukan kepada pihak Tergugat/Terbanding pada tanggal 10 November 2014, sebagaimana termuat dalam risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding, Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 November 2014 Penggugat / Pmbanding telah mengajukan atau menyerahkan Memori Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi, kemudian Memori Banding tersebut salinannya diserahkan kepada Tergugat/Terbanding, pada tanggal 19 November 2014, sebagaimana termuat dalam risalah pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding, Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH ;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari pihak Penggugat/Pmbanding diatas, kemudian pihak Terbanding/Tergugat, pada tanggal 28 November 2014 telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 28 November 2014. Selanjutnya Kontre Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan

Hal 23 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada kuasa hukum Penggugat/Pembanding pada tanggal 01 Desember 2014, sebagaimana termuat dalam akta risala pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding, Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 01 Desember 2014 juru sita Pengadilan Negeri Masohi telah memberitahukan kepada kuasa hukum Penggugat/Pembanding untuk mempelajari berkas Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH, sedangkan kepada kuasa Tergugat/Terbanding telah diberitahukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Masohi pada tanggal 28 November 2014 untuk mempelajari berkas perkara Nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH ;

Menimbang, bahwa pembanding telah mengajukan memori banding, tertanggal 17 November 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menyatakan menerima memori Banding Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Masohi tertanggal 04 November 2014 dengan nomor perkara Perdata nomor 06/Pdt.G/2014/PN.MSH ;
- Menyatakan menghukum Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai hukum acara ;

Tentang pertimbangan hukumnya

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Masohi Nomor : 06/Pdt.G/2014/PN.MSH tanggal 04 November 2014, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama ;

Hal 24 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut, diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding, dalam mengadili perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Masohi, Nomor 06/PDT.G/2014/PN.MSH tanggal 04 November 2014 haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding/semula Penggugat dalam perkara tersebut berada pada pihak yang dikalahkan, maka Pemanding/semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-Undang No.48 tahun 2009, Undang-Undang No.49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang No.2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang-Undang No.4 tahun 1996, serta peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ; -----

MENGADILI

-Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Penggugat; -----

-Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Masohi Nomor : 06/Pdt.G/2014/PN.MSH, tanggal 04 November 2014 yang dimohonkan banding tersebut ; -----

-Menghukum Pemanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah). -----

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Rabu tanggal 18 Maret 2015 oleh kami SADJIDI,S.H,sebagai Hakim Ketua Majelis, I NENGAH SUTAMA,S.H.,M.H, dan VIKTOR.S.ZAGOTO,S.H.,MHUM, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Nomor :

Hal 25 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/PDT/2015/PT.AMB tanggal 16 Januari 2015, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 25 Maret 2015 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh SOFIA MAITIMU Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

I NENGAH SUTAMA,S.H.,MH

SADJIDI, S. H.

VICTOR S. ZAGOTO,S.H.,MHUM

PANITERA PENGGANTI,

SOFIA MAITIMU

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Proses.....	Rp 139.000,-
- Meterai.....	Rp 6.000,-
- Redaksi.....	Rp 5.000,-
Jumlah	Rp 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 26 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan Resmi

Putusan Pengadilan Tinggi Ambon
Panitera,

ADE AAN, S.H.,M.H

Hal 27 dari 24 Hal Put. No. 01/PDT/2015/PT.AMB