



PUTUSAN

Nomor 55/PDT/2020/PT AMB

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

Ir. Al Amin Lausa, berkedudukan di Jln. Cengkeh RT. 10 Kelurahan Namaelo Kecamatan Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Daniel. W. Nirahua, SH., MH., 2. Helmy. J Sulilatu, SH., MH., 3. Irmawaty Bella, SH., MH., 4. Anastasia Evelyn Pattiasina, SH. 5. M. Andy Akbar Latuconsina, SH., Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor LAW FIRM NIRAHUA LATAR & PARTNERS beralamat di Jln. PHB. RT.020 / RW.007 Halong Atas, Kecamatan Baguala Kota Ambon - Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 April 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi tanggal 16 April 2020 dengan Nomo : 17/SK/11/2018 sebagai **Penggugat**, sekarang **PEMBANDING** ;

Lawan:

1. Ibu Sunarti, berkedudukan di Jalan Kopra RT.10 Kelurahan Namaelo Kecamatan Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Yustin Tuny, SH., 2. Vendi Taomauhuw, SH., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat YUSTIN TUNY DAN REKAN beralamat di Jln. Cendrawasih Nomor 63 A (PT. Linda), Kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau - Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 April 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan



Negeri Masohi tanggal 04 Mei 2020 dengan Nomor : 22/SK/HK/05/2020 sebagai **Tergugat I**, dan

2. **Yonex Lasamahu**, berkedudukan di Negeri Amahai Kecamatan Amahai Kabupaten Maluku Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Yustin Tunny, SH., 2. Vendi Taomauhuw, SH Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat YUSTIN TUNY DAN REKAN beralamat di Jln. Cendrawasih Nomor 63 A (PT. Linda), Kelurahan Rijali, Kecamatan Sirimau - Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 April 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi tanggal 04 Mei 2020 dengan Nomor : 22/SK/HK/05/2020 sebagai **Tergugat II**, sekarang **PARA TERBANDING** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 24 September 2020 Nomor 55/PDT/2020 PT AMB tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 5 Agustus 2020 Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 April 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi tanggal 16 April 2020 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pengugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kel. Namaelo Kecamatan Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah, Sebagaimana Bukti Kepemilikan yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00341/Namaelo dengan luas 833 M2 (Meter Persegi) sesuai dengan surat ukur nomor 00153/2016 tanggal 09 Mei 2016. Adapun batas-batasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat tersebut, yakni:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Negara (Milik Toko Fajar);
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara (Radio Binaya);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Kopra);



- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara yang dikuasai oleh Jamal Tualeka;

Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

2. Bahwa Objek Sengketa dimiliki penggugat pada tanggal 21 Mei 2018, dengan cara tukar guling, antara penggugat dengan Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal SH berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 10/2018 tanggal 21 Mei 2018, dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Risa Nurliawati Soulissa. SH., yang berkedudukan di Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah;

Bahwa Pemilik Objek Sengketa dan/atau Pemegang Hak sebelumnya adalah Vita Mutia Latuconsina yang kemudian menjualnya kepada Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal SH, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 299/2016 Tanggal 19 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Risa Nurliawati Soulissa. SH., yang berkedudukan di Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah. Bahwa semua proses peralihan hak yang dilakukan atas tanah Objek Sengketa adalah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa Tergugat I, tanpa hak dan secara melawan hukum menempati Objek Sengketa dan/atau secara diam-diam tanpa persetujuan dan ijin dari Pemilik Yang Sah, Tergugat telah menempati dan membangun Sebuah Rumah/Bangunan Semi Permanen diatas Tanah Milik Penggugat tersebut;
4. Bahwa ternyata Tergugat II dengan tanpa hak telah mengalihkan hak atas tanah milik penggugat kepada Tergugat I dan/atau secara melawan hukum melakukan perbuatan Jual Beli atas Bidang Tanah/Objek Sengketa yang adalah milik yang sah dari penggugat;
5. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah tanpa hak dan/atau secara melawan hukum menempati objek sengketa tanpa ijin dan/atau tanpa sepengetahuan penggugat, atau setidaknya perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah Objek Sengketa Milik Pengugat, tanpa memiliki dokumen kepemilikan berupa sertifikat hak milik/Hak Guna Bangunan atas objek tersebut dimana perbuatan peralihan atas tanah tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;



6. Bahwa terbukti sampai dengan saat ini, para tergugat tidak memiliki dokumen kepemilikan hak atas tanah pada objek sengketa, hal ini terbukti ketika Penggugat melaporkan Tergugat I ke Pihak Kepolisian sehubungan dengan Penyerobotan atas tanah Objek Sengketa dan ketika diminta untuk menunjukkan surat-surat sebagai bukti kepemilikan, Tergugat I tidak mampu membuktikannya;
7. Bahwa sebaliknya Penggugat memiliki hak atas objek sengketa dibuktikan dengan Sertipikat Hak Guana Bangunan Nomor 00341/Namaelo dengan luas 833 M2 (Meter Persegi) sesuai dengan surat ukur nomor 00153/2016 tanggal 09 Mei 2016. Halmana telah memberikan suatu kepastian hukum dan merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yakni :

Didalam Pasal 19 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960) ayat 1 menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Ayat 2 menyatakan :

pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai **alat pembuktian yang kuat**;

Didalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan :

- (1) Sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat **pembuktian yang kuat** mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi **ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara**. Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:
“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada



seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”;

Dari pengertian diatas, maka unsur dalam Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerduta adalah:

1. Harus adanya perbuatan;
2. Perbuatan itu melanggar hukum;
3. Harus ada kerugian bagi orang lain;
4. Adanya kesalahan dari si pembuat.

Jika menelaah apa yang telah dilakukan para tergugat dikaitkan dengan pasal 1365 KUHPerduta diatas maka tergambar beberapa hal antara lain :

1. Adanya perbuatan para Tergugat yang menempati tanah, mengalihkan dan/atau menguasai tanpa hak tanah milik Penggugat;
 2. Perbuatan Tergugat I menguasai tanpa hak, atau telah menempati tanah milik penggugat, dan telah pula membangun sebuah rumah semi permanen diatas tanah milik penggugat;
 3. Perbuatan Tergugat II, menjual tanpa hak dan/atau secara melawan hukum telah mengalihkan tanah milik penggugat kepada pihak lain dalam hal ini kepada Tergugat I, tanpa sepengetahuan atau tanpa ijin dari pemilik yang sah yakni Penggugat;
 4. Akibat perbuatan yang dilakukan para terggugat maka penggugat mengalami kerugian;
 5. Bahwa hal-hal sebagaimana tersebut pada angka 1 s/d 4 adalah kesalahan dari para tergugat dan karenanya wajib diberikan sanksi hukum, atau setidaknya kesalahan tersebut dihukum dengan cara dikeluarkan dari lahan/tanah milik penggugat;
3. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan melawan hukum, maka adalah benar menurut hukum apabila jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dan/atau dinyatakan batal demi hukum;
 4. Bahwa oleh karena tidak memiliki kekuatan Hukum yang mengikat, maka Tergugat I haruslah dihukum Segera Mengosongkan Objek Sengketa dalam keadaan lestari dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa ganti rugi atau tanpa syarat apapun sebagai **Pemilik Yang Sah**;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Masohi, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenaan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Objek Sengketa adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Jual Beli atau Peralihan Hak Atas Tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah berdasar hukum dan/atau Tidak memiliki kekuatan Hukum mengikat atau setidaknya batal demi hukum;
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk keluar dari objek sengketa dan/atau Mengosongkan Objek Sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa membayar suatu ganti rugi dan/atau tanpa Syarat Apapun;
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Mei 2020 dan sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- Bahwa dalil gugatan Pengugat Poin 2 menguraikan mengenai kejadian serta atau hukum yang terjadi dan memuat fakta hukum yang berkaitan langsung dengan materi atau objek perkara akan tetapi Penggugat tidak menarik masing-masing Vita Mutia Latuconsina selaku pemilik awal bidang tanah yang kemudian menjualnya kepada Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal, SH sebagaimana Akta Jual Beli Tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Maluku Tengah kemudian Penggugat memiliki bidang tanah dimaksud



berdasarkan tukar guling antara Penggugat dengan Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal, SH yang secara nyata melakukan perbuatan hukum hal mana bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1125/K/Pdt/1984;

- Bahwa ternyata Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Kabupaten Maluku Tengah selaku pihak yang sangat bertanggungjawab atas terbitnya Sertifikat HGB Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2916;

2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

- Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna mengenai batas-batas objek sengketa meskipun Penggugat berpedoman pada Sertifikat HGB Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2916 akan tetapi masih ada pihak lain yang tidak disebutkan oleh Penggugat soal batas-batas objek sengketa, bahwa karena Gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara jelas batas-batas objek sengketa, maka sangat beralasan hukum bila Gugatan Penggugat tidak diterima, sebagaimana disebutkan pada Putusan MA RI No.1149 K/Sip/1979, Tgl 17 April 1979, Menyatakan: *"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima"*;
- Bahwa sesuai namanya HGB adalah suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan bangunan diatas salah sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. dengan kata lain yang memiliki sertifikat HGB tidak memiliki lahan melainkan memiliki bangunan yang dibuat diatas lahan pinjaman tersebut. pemilik lahan bisa Negara, pengelola atau maupun perorangan. Bahwa jika milik pemerintah atau tanah Negara artinya HGU diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang tunjuk. untuk tanah hak pengelola Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hak pengelola. Sedangkan untuk tanah hak milik perseorangan pemegang hak milik memberikan HGB melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;



- Bahwa dalil Gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara detail HGB Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016 adalah tanah Negara, Hak Pengelolaan dan atau hak milik perorangan yang diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa dalil Gugatan Penggugat bertentangan dengan Putusan MA RI No. 565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974, Menyatakan :
"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I dan Tergugat II diatas secara jelas Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena itu patut dan beralasan hukum bila Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang akui oleh Penggugat. Jika Tergugat I dan Tergugat II tidak menjawab dalil Penggugat bukanlah Tergugat I dan Tergugat II mengakui dalil Gugatan Penggugat melainkan dengan Tegas Tergugat I dan Tergugat II menolaknya;
2. Bahwa dalil Penggugat Poin 1 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapinya sebagai berikut:
 - Bahwa bidang tanah Sertifikat HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016 adalah milik dari Masyarakat Hukum Adat Negeri Amahai yang dikuasai oleh orang tua dari Tergugat II kemudian diwariskan kepada Tergugat II selanjutnya Tergugat II menjual kepada Tergugat I tahun 2012. atas dasar jual beli tersebut Tergugat I telah melakukan aktifitasnya sampai dengan saat ini pada objek tersebut;
 - Bahwa batas-batas yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya ternyata tidak sesuai dengan batas yang ada pada objek sengketa, batas yang sebenarnya benar adalah:
 - Sebelah Utara dengan Tanah milik keluarga Lasamahu yang dijual kepada Toko Fajar dan sebagainya mesih dikuasai oleh Tergugat II, selanjutnya Tergugat II memberikan hak Pakai kepada Mikael Masang yang saat ini dipakai oleh RM. Anda;



- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik keluarga Lasamaha yang dijual kepada Radio Binaya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Kopra);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Keluarga Lasamaha yang dijual kepada Jalam Tualeka;

3. Bahwa dalil Penggugat Poin 2 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menjelaskan secara terang benderang proses kepemilikan bidang tanah yang saat ini menjadi objek sengketa mulai dari Vita Mutia Latuconsina selaku pemilik awal bidang tanah, kemudian menjual kepada Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal, SH sebagaimana Akta Jual Beli Tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Maluku Tengah selanjutnya Penggugat memiliki bidang tanah dimaksud berdasarkan tukar guling antara Penggugat dengan Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal, SH;
- Bahwa bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini adalah masuk dalam petuanan Negeri Amahai yang dimiliki dan dikuasai oleh orang tua Tergugat II, yang diwariskan kepada Tergugat II sebagaimana bukti kepemilikan sejak dahulu sampai saat ini ada pada Tergugat II, meskipun bidang tanah tersebut Tergugat II telah dijual kepada Tergugat I akan tetapi bukti kepemilikan maupun Pengakuan dari Pemerintah Negeri Amahai terhadap bidang tanah yang dikuasai Tergugat II yang dijual kepada Tergugat I masih ada sampai dengan saat ini;
- Bahwa Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yang mengandung pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, maka hak ulayat itu dibiarkan tetap berlangsung dan diatur oleh masyarakat hukum adat masing masing. Yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya;
- Bahwa kalau memang bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini adalah milik Penggugat, yang diperoleh dengan cara-cara yang sah, cara-cara yang baik dan benar, maka seharusnya



Penggugat menjelaskan secara baik dan benar asal muasal kepemilikan bidang tanah tersebut, barulah Peggugat menjelaskan bukti kepemilikan yang sah berupa HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2916;

4. Bahwa dalil Peggugat Poin 3 s/d 5 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa bidang tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I diperoleh dari Tergugat II selaku pemilik yang sah bidang tanah tersebut serta diperoleh dengan cara-cara yang baik dan benar sehingga Tergugat I berhak memiliki dan menguasai serta melakukan aktifitas apa saja pada objek tersebut, Peggugat tidak berhak untuk melarang Tergugat I untuk melakukan aktifitas pada objek tersebut karena Peggugat bukanlah pemilik objek tersebut;
- Bahwa Tergugat II selaku pemilik sah bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini diakui oleh Pemerintah Negeri Amahai, sehingga Tergugat II berhak untuk mengalihkan dan atau untuk menjual kepada Tergugat I maupun kepada siapa saja yang berminat membeli saat itu;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sangat meragukan keabsahan Sertifikat HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2916 yang dimiliki oleh Peggugat. Karena dalil Peggugat seakan menutupi asal muasal dan atau siapa saja pemilik awal bidang tanah tersebut. apakah bidang tanah itu milik pemerintah, perorangan atau milik pengelola;

5. Bahwa dalil Peggugat Poin 6 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa peggugat sangat keliru jika beranggapan Tergugat I tidak memiliki dokumen dan atau bukti kepemilikan bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini. jika Peggugat memiliki bukti kepemilikan yang sah atas bidang tanah tersebut, maka saat Peggugat melaporkan Tergugat I ke Kepolisian terkait penyerobotan objek sengketa, seharusnya dengan bukti kepemilikan yang sah dan ada pada Peggugat maka Pihak Kepolisian itu dapat menjadikan HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833



^{M2} sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016, sebagai bukti permulaan ditambah dengan keterangan saksi dari Penggugat, selanjutnya Polisi dapat menetapkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai tersangka, hanya saja terhadap Laporan/Pengaduan yang disampaikan tersebut Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan bukti kepemilikan terhadap objek sengketa sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak diproses di kepolisian saat itu, beberapa hari terakhir ini barulah Penggugat mengajukan Gugagatan ke Pengadilan Negeri Masohi;

6. Bahwa dalil Penggugat Poin 7 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:

Bahwa Penggugat keliru jika menjadikan Pasal 19 UUPA Tahun 1960 sebagai landasan hukum penguasaan HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 ^{M2} sesuai dengan surat ukur Nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016, dasar penguasaan oleh Tergugat II adalah tanah warisan dari orang tua Tergugat I kepada Tergugat II, sebagaimana disebutkan dalam UU Nomor: 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat 1 yang menyebutkan “ hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Sebagaimana dijelaskan lebih lanjut Pasal 20 menyebutkan “ bahwa pasal ini disebutkan sifat sifat dari pada hak milik yang membedakannya dengan hak - hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak ini adalah hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu - gugat sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dahulu. sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan sifat sosial dari tiap - tiap hak. kata kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak pakai dan lain lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak – hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya: paling) kuat dan terpenuh;

7. Bahwa dalil Penggugat Poin 7 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat berpedoman pada terkait Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 (PP. 24 /



1997) tentang Pendaftaran tanah menjelaskan “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

- Bahwa tanda bukti hak (sertifikat) yang dipengang seseorang belum menunjukkan orang tersebut pemegang hak yang sebenarnya (Hasan Basri Nata Manggala dan Sarjita) setiap waktu dapat dibatalkan apabila pihak lain dapat membuktikan secara hukum bahwa sebagai pemilik yang sebenarnya; penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak bersangkutan (Adrian Sutedi);
8. Bahwa Penggugat keliru jika mengklaim memiliki hak atas objek sengketa berupa Sertifikat HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor: 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016. Kalau memang objek dimaksud adalah milik Penggugat maka seharusnya Penggugat menjelaskan secara rinci asal usul tanah sebelum terbitnya HGU sampai dengan HGU ada pada Penggugat. Bahwa karena Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa maka sangat beralasan hukum bila Majelis Hakim Yang mengadili perkara a quo menyatakan Sertifikat HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor: 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Bahwa dalil Penggugat Poin 7 s/d 10 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat keliru dalam dalil Gugatannya yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Tergugat II memiliki bukti-bukti kepemilikan yang sangat akurat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh karena itu secara sadar dan tidak ada paksaan dari pihak manapun Tergugat II menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat I pada tahun 2012;



- Bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat, karena tanpa sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat pada Tahun 2016 Penggugat melakukan Perbuatan Melawan hukum dengan cara menribitkan HGU dan membuang material pada bidang tanah yang telah dikuasai Tergugat I berdasarkan transaksi jual beli dengan Tergugat II dan diketahui oleh Pemerintah Negeri Amahai. Padahal Pengguat sadar dan mengetahui kalau objek sengketa tersebut telah dikuasi oleh Tergugat I, dimana pada objek Tergugat I telah beraktifitas di bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini sejak tahun 2012 jau sebelum Penggugat menerbitkan HGU;
- Bahwa sejak 2012 bidang tanah itu dikuasi oleh Tergugat I, tidak ada 1 (satu) orang pun yang membuat keberatan terhadap penguasaan objek oleh Tergugat I. nantinya pada tahun 2016, barulah ada permasalahan yakni Penggugat melaporkan Tergugat I di Polsek Kota Masohi. atas laporan tersebut Tergugat I beserta Saniri Negeri Amahai menghadap di Polsek Kota Masohi ternyata laporan Penggugat dapat dimentahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara menghadirkan saksi dan bukti surat. Bahwa saat berurusan di Polsek Kota Masohi, Penggugat tidak mampu membuktikan bukti kepemilikan atas bidang tanah tersebut, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II mampu untuk membuktikan laporan yang disampaikan oleh Penggugat kalau objek sengketa saat ini adalah sah milik Tergugat I yang didapat transaksi pembelian dari Tergugat II;
- Bahwa pada tahun 2019 Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II di Polres Maluku Tengah, selanjutnya terhadap Laporan/Pengaduan Tergugat I dan Tergugat II memenuhi panggilan kepolisian Polres Maluku Tengah dengan membawa surat bukti kepemilikan dan saksi-saksi yang mengetahui tentang bidang tanah yang menjadi obkjek sengketa saat ini, hanya saja pada saat berurusan di Polres Maluku Tengah Penggugat tidak pernah hadir sampai dengan Gugatan Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Masohi;
- Bahwa jika objek sengketa milik Penggugat, seharusnya Penggugat menjelaskan secara rinci awal mula bidang tanah sebelum dikuasai



oleh Vita Mutia Latuconsina, selanjutnya dikuasai Vita Mutia Latuconsina dan terakhir dikuasai Penggugat;

Bahwa sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II Vita Mutia Latuconsina. berasal dari Pulau Haruku, Kecamatan Pulau Haruku, Kabupaten Maluku Tengah, tidak mungkin Vita Mutia Latuconsina yang berasal dari Pulau Haruku membawa tanah ke Pulau Seram dalam Hal ini Kota Masohi, Petuanan Negeri Amahai, Kecamatan Amahai Kabupaten Maluku Tengah. tentu ada suatu peristiwa hukum dan atau ada pemilik objek yang terdahulu yang sengaja disembunyikan/disimpan oleh Penggugat;

bahwa objek sengketa saat ini ada dalam Petuanan Adat Negeri Amahai yang dimiliki / dikuasi oleh orang tua Tergugat II yang diwariskan kepada Tergugat II. walaupun Tergugat II mengalihkan / menjual kepada Tergugat I adalah hal yang wajar serta tidak dapat dilarang oleh siapapun;

Bahwa yang sebenarnya yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I adalah Penggugat, karena dengan adanya Laporan/Pengaduan ke Polsek Kota Masohi, Polres Maluku Tengah maupun Gugatan ke Pengadilan secara nyata telah merugikan para tergugat maka sangat wajar bila penggugat membayar segala kerugian yang dialami oleh Tergugat I dan Tergugat II bukan sebaliknya;

Bahwa karena Penggugat menerbitkan Sertifikat HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 ^{M2} sesuai dengan surat ukur nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016 bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku maka patut dan beralasan hukum bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Masohi yang mengadili perkara ini menyatakan HGU tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa Tergugat I selaku pemilik bidang tanah yang saat ini menjadi objek sengketa yang diperoleh dengan cara pembelian dari Tergugat II selaku pemilik sah bidang tanah ini maka tidak ada alasan hukum dalam bentuk apapun untuk Tergugat I harus keluar dan atau mengosongkan objek sengketa. Penggugatlah yang memperoleh HGU dengan cara-cara yang tidak benar buktinya Penggugat tidak berani menjelaskan secara terang, menderang siapa pemilik awal bidang tanah ini;



III. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalil jawaban yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah bidang tanah yang berukuran 840 M² dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan Tanah milik keluarga Lasamahu yang dijual kepada Toko Fajar dan sebagainya mesih dikuasai oleh Tergugat II, selanjutnya Tergugat II memberikan hak Pakai kepada Mikael Masang yang saat ini dipakai oleh RM. Anda;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik keluarga Lasamahu yang dijual kepada Radio Binaya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Kopra) Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Keluarga Lasamahu yang dijual kepada Jalam Tualeka;
3. Bahwa bidang tanah tersebut adalah milik dari orang tua Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang bernama almarhum NELTJI LASAHAMU. yang semasa hidupnya bernama almarhum NELTJI LASAHAMU melaksanakan aktifitas di Dusun Aiaira;
4. Bahwa Dusun Aiaira masuk dalam petuanan Negeri Amahai, Kecamatan Amahai, Kabupaten Maluku Tengah. setelah NELTJI LASAHAMU meninggal dunia, seluruh tanah-tanah milik almarhum NELTJI LASAHAMU dikuasai oleh Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selaku ahliwaris dari almarhum NELTJI LASAHAMU;
5. Bahwa tahun 2012 Tergugat II/Penggugat Rekonvensi menjual bidang tanah berukuran 840 M² kepada Tergugat I konvensi. penjualan tersebut diketahui oleh Pemerintah Negeri Amahai dan Saniri Negeri Amahai. atas dasar transaksi jual beli itulah sejak tahun 2012 Tergugat I melaksanakan aktifitasnya sampai dengan saat ini;
6. Bahwa tahun 2016 tanpa hak dan melawan hukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi menerbitkan Sertifikat HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor: 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016;
7. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara nyata bertentangan dengan ketantuan Pasal 1365 KUHPerdara, oleh



karena itu patut dan beralasan hukum bila Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar seluruh kerugian yang diderita oleh Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dengan perincian:

1. Transportasi Akomodasi Rp. 1.500.000 X 15 Persidangan = Rp. 22.500.000;
2. Kerugian yang diderita akibat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang diperkirakan selama persidangan berlangsung kurang lebih 4 bulan maka kerugian yang diderita adalah Rp. 500.000 per hari di X 120 hari = Rp. 60.000.000;

8. Bahwa tidak ada alasan hukum dalam bentuk apapun bagi Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk menguasai bidang tanah milik Tergugat II Rekonvensi yang dijual kepada Tergugat I Rekonvensi. meskipun Tergugat II dan Tergugat I Rekonvensi belum mendaftarkan dan atau membuat sertifikat pada objek sengketa tersebut tidak lalu hak kepelikan dimaksud dapat beralih dan dikuasai orang lain dengan cara-cara yang tidak benar;

Bahwa berdasarkan Jawaban dan Gugatan Rekonvensi diatas Tergugat I dan Tergugat II/ Penggugat Rekonvensi mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Masohi yang mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

A. Primer

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat HGU Nomor: 00341>Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor: 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Penggugat menerbitkan Sertifikat HGU Nomor: 00341>Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur Nomor: 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016 adalah perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan Transaksi Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II sah menurut hukum;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi berupa :
 1. Tranpotasi Akomodasi Rp. 1.500.000 X 15 Persidangan = Rp. 22.500.000;
 2. Kerugian yang diderita akibat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang diperkirakan selama persidanga berlangsung kurang lebih 4 bulan makan kerugian yang diderita adalah Rp. 500.000 per hari di X 120 hari = Rp. 60.000.000;
4. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Perkara ini;

SUBSIDER

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Masohi telah menjatuhkan putusan tanggal 5 Agustus 2020 Nomor 11/Pdt,G/2020/PN Msh, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelinje Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.741.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);



DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.741.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Masohi, Penggugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Masohi, tanggal 5 Agustus 2020, Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri masohi, menerangkan bahwa pada tanggal 25 Agustus 2020, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Memori banding tertanggal 1 September 2020, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi, tanggal 2 September 2020, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 4 September 2020 ;
4. Kontra memori banding tertanggal 21 September 2020, yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Ambon, tanggal 7 Oktober 2020 ;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Masohi, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 27 Agustus 2020 kepada Kuasa Penggugat/Pembanding dan tanggal 25 Agustus 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

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



Menimbang, bahwa dari memori banding tanggal 1 September 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat/Kuasa Hukum Pembanding berpendapat bahwa putusan *judex factie* Pengadilan Negeri Masohi adalah putusan yang kurang pertimbangan dan juga didasari oleh pertimbangan yang keliru dan oleh karenanya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon berkenan menerima Permohonan banding dari Penggugat/Pembanding dengan membatalkan putusan Pengadilan negeri Masohi Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh tanggal 5 Agustus 2020 dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan Terbanding II menolak alasan-alasan banding dari Penggugat/Pembanding, karena apa yang menjadi keberatan Penggugat/Pembanding telah dipertimbangkan dengan jelas dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Masohi, sehingga Permohonan banding Penggugat/Pembanding harus ditolak dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Masohi tanggal 5 Agustus 2020 Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Masohi tanggal 5 Agustus 2020, Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Masohi tanggal 5 Agustus 2020 Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat/Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal dari Reglemen Hukum Acara Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (RBG) S 1927-227 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Masohi Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh tanggal 5 Agustus 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Selasa tanggal 30 Oktober 2020 oleh kami Usaha Ginting, SH. MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Ambon, selaku Hakim Ketua Majelis, Maringan Sitompul, SH. MH., dan Martahan Pasaribu, SH. M. Hum. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 24 September 2020 Nomor 55/PDT/2020/PT AMB, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 10 Nopember 2020 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta Sofia Maitimu, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Maringan Sitompul, S.H., M.H.

Usaha Ginting, S.H., M.H.

ttd

Martahan Pasaribu, S.H.,M. Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Sofia Maitimu, S.H.



Perincian Biaya:

1. Biaya Putusan.....	Rp 10.000,00
2. Biaya Materai	Rp 6.000,00
3. Biaya Proses	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu);

Salinan sesuai aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Ambon,

KEITEL von EMSTER, S.H
Nip. 19620202 1986031006