



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Masohi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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**;

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**;

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh



2. **Yonex Lasamahu**, berkedudukan di Negeri Amahai Kecamatan Amahai 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 II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Masohi pada tanggal 16 April 2020 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh, 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 tidaknya 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 menunjukan 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 KUHPerdata**. 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 KUHPerdata adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dukaikan dengan pasal 1365 KUHPerdara 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 kesalaham dari para tergugat dan karenanya wajib diberikan sanksi hukum, atau setidaknya kesalahan tersebut dihukum dengan cara dikeluarkan dari lahan/atanah 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 Kertua Pengadilan Negeri Masohi, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenaan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **11/Pdt.G/2020/PN Msh**

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)



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 tidaknya 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 timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir dan diwakili oleh masing-masing Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rivai Rasyid Tukuboya, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Masohi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak
 - Bahwa dalil gugatan Penggugat Poin 2 menguraikan mengenai kejadian serta atau hukum yang terjadi dan memuat fakta hukum



yang berkaitan langsung dengan 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 2016;

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 2016 akan tetapi masih ada pihak lain yang tidak disebutkan oleh Penggugat soal batas-batas objek sengketa, bahawa 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 yangunjuk. 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 masih 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 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 Penggugat menjelaskan bukti kepemilikan yang sah berupa HGU Nomor: 00341/Namaelo dengan luas 833 M² sesuai dengan surat ukur nomor 00153/2016 Tanggal 9 Mei 2016;
4. Bahwa dalil Penggugat 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, Penggugat tidak berhak untuk melarang Tergugat I untuk melakukan aktifitas pada objek tersebut karena Penggugat 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 2016 yang dimiliki oleh Penggugat. Karena dalil Penggugat 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 Penggugat Poin 6 Tergugat I dan Tergugat II dapat menanggapi sebagai berikut:



- Bahwa penggugat sangat keliru jika beranggapan Tergugat I tidak memiliki dokumen dan atau bukti kepemilikan bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini. jika Penggugat memiliki bukti kepemilikan yang sah atas bidang tanah tersebut, maka saat Penggugat melaporkan Tergugat I ke Kepolisian terkait penyerobotan objek sengketa, seharusnya dengan bukti kepemilikan yang sah dan ada pada Penggugat 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

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh



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 menanggapinya 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 menunjukan 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 menanggapinya 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 menerbitkan 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 Penggugat sadar dan mengetahui kalau objek sengketa tersebut telah dikuasi oleh Tergugat I, dimana pada objek Tergugat I telah beraktfitas di bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini sejak tahun 2012 jauh 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

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh



panggilan kepolisian Polres Maluku Tengah dengan membawahkan surat bukti kepemilikan dan saksi-saksi yang mengetahui tentang bidang tanah yang menjadi objek sengketa saat ini, hanya saja pada saat berurusan di Polres Maluku Tengah Penggugat tidak pernah hadir sampai dengan Gugatan Penggugat diajukan 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 masih 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 ketentuan 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. 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;

8. Bahwa tidak ada alasan hukum dalam bentuk apapun bagi Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk menguasai bidang tanah milik Tergugat II Konvensi yang dijual kepada Tergugat I Konvensi. meskipun Tergugat II dan Tergugat I Konvensi 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/ Penguat 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;

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh



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 selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

- **Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak;**
- **Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas;**

Menimbang, bahwa makna dan hakekat Eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap Gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya Gugatan (vide: Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum acara perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1988, halaman 115);

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I dan II tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam repliknya tertanggal 3 Juni 2020 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan II telah mengajukan Dupliknya tertanggal 10 Juni 2020;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat I dan II tersebut sebagai berikut;

1. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan II mendalilkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak oleh karena gugatan Penggugat kurang lengkap dan tidak sempurna karena subjek hukum yang ditarik sebagai Pihak dalam Perkara a quo adalah Tergugat I dalam kedudukannya sebagai pihak tanpa hak dan secara melawan hukum menempati objek sengketa dan Tergugat II dengan tanpa hak telah mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat I secara melawan hukum, sehingga seharusnya Penggugat menarik Vita Mutia Latuconsina, Nyonya Amin Ru'ati Tuasikal, SH dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tengah sebagai pihak dalam perkara a quo;



Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menolak keras dalil eksepsi Tergugat I dan II menyangkut gugatan kurang pihak dengan landasan putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 nomor 305 K/Sip/1971 yang menyebutkan: ***"hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa yang digugat"***;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat I dan II tentang Gugatan Penggugat kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu Gugatan Penggugat kurang pihak, haruslah didasarkan pada kriteria dasar dari suatu Surat Gugatan Penggugat kurang pihak yaitu apabila:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi/Keberatan Tergugat I dan II tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menempatkan siapa-siapa yang harus digugat atau ditempatkan sebagai pihak dalam perkara adalah merupakan hak dari Penggugat. Oleh karenanya untuk menentukan apakah ada subyek hukum yang mempunyai tanggung jawab dalam perkara dimaksud sangat bergantung pada pemeriksaan pokok perkara ini terlebih Tergugat I adalah orang yang secara nyata menguasai obyek sengketa yang diperoleh dari Tergugat II, sehingga terlalu dini apabila harus mempertimbangkan hal tersebut sebelum memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa perkara pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2020 dan pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi objek sengketa Majelis Hakim tidak menemukan sebuah fakta bahwa ada pihak-pihak lain yang menguasai objek sengketa tanah yang dikuasai atau ditempati oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka didudukkannya Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini sudah tepat sehingga Eksepsi Tergugat I dan II khususnya mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dalam hal ini haruslah ditolak;



2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*), adalah surat gugatan tidak terang dan jelas;

Menimbang, bahwa Adapun bentuk dari eksepsi gugatan kabur, yaitu antara lain:

- b. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- c. Tidak jelasnya objek sengketa;
- d. Petitum gugat tidak jelas;
- e. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selain itu juga yang dimaksud dengan Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*), yaitu apabila tidak diuraikan secara jelas dan terang mengenai dasar hukum gugatan pada posita / *fundamentum petendi*, yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan dalam perkara aqou, selanjutnya mengenai Petitum atau tuntutan Penggugat, jika tidak dirinci dengan jelas dan pasti maka dapat berakibat gugatan *obcuur libel*;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur oleh karena:

- Batas-batas objek sengketa yang tidak disebutkan oleh Penggugat;
- Hak guna bangunan (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 yangunjuk. 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 dan 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. Mengenai dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan Putusan MA RI No.565 K/Sip/1973, Tgl 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1974, Menyatakan : *"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";*

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan II tersebut pihak Penggugat dalam Repliknya menolak dengan keras dalil Tergugat I dan II tersebut, oleh karena dalam gugatan Penggugat telah menguraikan secara jelas dan tegas mengenai batas-batas tanah dan telah sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00153 tertanggal 09 Mei 2016 sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan a quo, selain itu pihak Tergugat I dan II telah salah memahami tentang apa itu Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Eksepsi dan dalil-dalil sangkalan Penggugat atas eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah sebagaimana bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00341/Namaelo dengan luas 833 M2 sesuai dengan Surat Ukur Nomor 00153/2016 tanggal 9 Mei 2016 dengan batas-batas sebagaimana tertuang dalam gugatan yang diperoleh Penggugat dari Tukar Menukar dengan Ny. Amin Ru'ati Tuasikal, S.H berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 10/2018 tanggal 21 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Risa Nurliawati Soulissa, S.H ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I yang memperoleh obyek sengketa dari Tergugat II secara tanpa hak dan secara melawan hukum kemudian menempati obyek sengketa secara diam-diam dan tanpa persetujuan atau ijin dari Penggugat selaku pemilik selanjutnya Tergugat I membangun rumah semi permanen diatas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan tersebut selanjutnya dalam petitum gugatannya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim dinyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa mengenai batas-batas objek sengketa yang tidak disebutkan oleh Penggugat yang menurut Tergugat I dan II mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur menurut Majelis Hakim kabur dengan telah tercantumnya batas-batas dan luas tanah pada sertifikat

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **11/Pdt.G/2020/PN Msh**

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

Hak Guna Bangunan (HGB) dan ditegaskan Kembali dalam Surat Ukur yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari sertifikat tersebut dan dengan telah dilakukannya pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang hasil pemeriksaan setempat tersebut tertuang dalam Berita Acara Sidang perkara ini, maka mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi objek sengketa dalam hal ini telah jelas dan terang;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun". Ini artinya, pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan tidak memiliki lahan, melainkan hanya memiliki bangunan yang dibuat di atas lahan tersebut;

Menimbang, bahwa penggunaan HGB (Hak Guna Bangunan) juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Pada pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, yang menyatakan bahwa "Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya";

Menimbang, bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik;

Menimbang, bahwa peralihan Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, yang menyatakan:

- (1) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- (2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Penyertaan dalam modal;

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh

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)



- d. Hibah;
- e. Pewarisan;
- (3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- (4) Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- (5) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang;
- (6) Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang;
- (7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;
- (8) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dan maksud dari Gugatan Penggugat tersebut diatas, dimana dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00341/Namaelo akan tetapi dalam petitum gugatannya Penggugat mohon agar dinyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa hal mana Hak Guna Bangunan dan Tanah Milik memiliki makna yang berbeda dimana Hak Guna Bangunan 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, yang pemilik lahan bisa negara, pengelola atau maupun perorangan. Sedangkan tanah milik/ hak milik mengandung arti Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang sebagaimana diatur di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam posita Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang memiliki Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa namun dilain pihak yakni dalam petitum gugatannya mohon dinyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa dimana antara Hak Guna Bangunan dan Hak Milik adalah dua hal yang berbeda, maka terlihat jelas adanya pertentangan / kontradiksi antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, dimana gugatan Penggugat dinyatakan mengandung cacat formil yaitu antara Posita/*fundamentum petendi* dan Petitum terjadi pertentangan sehingga Gugatan Penggugat menjadi kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*), maka tanpa perlu mempertimbangkan pokok gugatan dalam perkara ini, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan Eksepsi Tergugat I dan II dalam hal ini dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan II dikabulkan dan gugatan Penggugat diinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap jawaban Tergugat I dan II pada point selanjutnya tidak memiliki urgensi untuk dipertimbangkan lagi;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan adanya gugatan Rekonvensi karena adanya gugatan Konvensi, maka dengan tidak dapat diterimanya gugatan Konvensi mengakibatkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi menjadi tidak dapat diterima pula ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Rekonvensi didasarkan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya gugatan Konvensi, maka Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Peraturan Pemerintah [Republik Indonesia](#) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelinge 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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Masohi, pada hari Kamis, tanggal 20 Juli 2020, oleh kami, Agus Ardianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mawardy Rivai, S.H., dan Rivai Rasyid Tukuboya, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Masohi Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Msh tanggal 16 April 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Agus Ardianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua,

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor **11/Pdt.G/2020/PN Msh**

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

Rivai Rasyid Tukuboya, S.H dan Andi Setiawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Mustajab Sangadji, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dihadiri oleh pihak Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rivai Rasyid Tukuboya, S.H.

Agus Ardianto, S.H., M.H.

Andi Setiawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Mustajab Sangadji, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. ATK	: Rp. 50.000,00
3. Panggilan	: Rp. 600.000,00
4. PNBP	: Rp. 20.000,00
5. Sumpah	: Rp. 25.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.000.000,00
7. Redaksi	: Rp. 10.000,00
8. Materai	: <u>Rp. 6.000,00</u> +
J u m l a h	: Rp. 2.741.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah)