



PUTUSAN
Nomor 30/PDT/2020/PT AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Yance Pieter Samadara, S.Ip, berkedudukan di Puri Lidah Kulon Indah K-15 RT. 006 RW. 005, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakar Santri, Kota Surabaya. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FRENDI ROLENTIO LOLOLUAN, S.H.** dan **DENI FRANKLI SIANRESSI. S.H** advokat-advokat pada **SWL & PARTNERS** Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Tuhumury No. 5 Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten KEPULAUAN TANIMBAR berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2019 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W27-U4/69/HK.02/08/2019 tanggal 30 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat; ;**

Lawan:

1. Lukas Thio, berkedudukan di Kompleks Pertokoan Yamdena Plasa Jalan Mathilda Batlayeri, selanjutnya disebut sebagai **sebagai Terbanding I** semula **Tergugat I;**

2. Ny. Jacoba Oraplawal, berkedudukan di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Kepulauan Tanimbar dalam, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II;**

Keduanya memberikan kuasa kepada **LODWYK WESSY, S.H.** Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **LW & PARTNER'S** beralamat di, di Jln. Ir. Soekarno, RT.007 / RW. 01 (Belakang SMA Unggulan) Kel. Saumlaki Kec. Tanimbar Selatan Kabupaten Kepulauan Tanimbar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2019 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W27-U4/75/HK.02/10/2019 tanggal 1 Oktober 2019;

3. Kepala Badan Pertanahan Nasional Maluku Tenggara Barat, berkedudukan di Jl. Sifnana Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar

Halaman 1 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan, Kabupaten Kepulauan Tanimbar dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANGKLY MARTHEN LUTURMAS, S.H., M.AP dan JEVRY ANTHONY beralamat di Jl. Ir. Soekarno, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Kepulauan Tanimbar berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 750/500.1-81.03/IX/2019 tanggal 10 September 2019 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W27-U4/71/HK.02/2019 tanggal 13 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 8 Juni 2020 Nomor 30/PDT/2020/PT AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 Februari 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki pada tanggal 30 Agustus 2019 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 220 M² (dua ratus dua puluh meter persegi) berikut 1 (satu) bangunan rumah yang berada di atasnya huruf daftar No Rumah 175 berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996, terletak di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas-batas sesuai terurai dalam Surat Keputusan Nomor : 445/KDH/90 yang secara jelas diuraikan sebagai berikut :

- Utara berbatas dahulu dengan Rumah Makan Padang sekarang Djoni Deswert Miru
- Selatan berbatas dahulu dengan rumah Pemda sekarang Lukas Uwuratuw
- Timur berbatas dengan Jalan Raya
- Barat berbatas dahulu dengan Sukirman sekarang Phelipus Subandi;

Halaman 2 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/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

Selanjutnya disebut **Objek Sengketa**.

2. Bahwa asal – muasal tanah tersebut dimulai dari Tergugat II membuat Permohonan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara agar rumah dinas milik Pemerintah Daerah tersebut dijual kepada Tergugat II kemudian dari surat permohonan Tergugat II dimaksud Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara menyetujuinya dengan Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dijual kepada Tergugat II dengan disertai Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 01/R.D/17-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990 kemudian Tergugat II bersama suaminya membuat Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 dengan Penggugat untuk menjual rumah tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat Sah sebagai pemilik tanah dan rumah tersebut sebagaimana Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996.
3. Bahwa sebagai pemilik yang sah maka Penggugat berhak untuk memiliki, menguasai dan menikmati objek sengketa, tanpa ada gangguan atau upaya penguasaan dengan tanpa hak dari Pihak lain yang tidak berhak atas objek sengketa seperti yang dilakukan oleh Para Tergugat.
4. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran lunas terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 atas permintaan Tergugat II dan suaminya kepada Penggugat untuk tinggal/ mendiami obyek sengketa dengan alasan suami Tergugat II adalah tukang foto yang dulu dikenal dengan Foto Lima Satu kemudian atas permintaan tersebut Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk tetap mendiami obyek sengketa sambil melakukan usaha foto kemudian sekitar akhir tahun 1996 – awal tahun 1997 Penggugat ± 6 (enam) kali meminta kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa ke rumah pribadi milik Penggugat di depan eks Rumah Sakit Umum Saumlaki karena Penggugat ingin membangun usaha akan tetapi Tergugat II beralasan bahwa jika mereka berpindah ke lokasi Penggugat maka usaha foto sudah terganggu kemudian sekitar pertengahan tahun 1997 Penggugat datang lagi kira – kira 3 (tiga) kali meminta kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa ke rumah pribadi milik Penggugat yang terletak di depan PLN lama akan tetapi Tergugat II masih lagi memberikan alasan yang sama bahwa akan mengganggu arus bisnis kemudian sekitar tahun 1998 ± 2 (dua) kali Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk keluar ke

Halaman 3 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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 BTN milik Penggugat akan tetapi Tergugat II masih tetap memberikan alasan yang sama kepada Penggugat akhirnya Penggugat yang tadinya mau membangun usaha dengan senang hati tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk melakukan usahanya diatas obyek sengketa namun ternyata Tergugat II memanfaatkan kesempatan itu dengan etikad buruk dan pada akhirnya Tergugat II menjual kembali obyek sengketa kepada Tergugat I.

5. Bahwa walaupun Penggugat telah membayar lunas obyek sengketa kepada Tergugat II dan seharusnya Tergugat II sudah keluar meninggalkan obyek sengketa tetapi sekitar tahun 2002 atas permintaan Tergugat II kepada Penggugat memberikan ijin kepada Tergugat II untuk mengontrak 2 (dua) unit kios masing-masing seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang berada diatas obyek sengketa sehingga nilai sewa 2 (dua) unit kios tersebut per tahun 15. 000.000,- (lima belas juta) dan uang sewa Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tersebut digunakan untuk kepentingan pengobatan suami Tergugat II yang waktu dalam keadaan sakit.

6. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Tergugat II menjual obyek sengketa kepada Tergugat I maka Penggugat mendatangi Tergugat I secara pribadi ditempat usaha (Toko Aneka Teknik) untuk memberitahukan kepada Tergugat I bahwa obyek sengketa sudah dimiliki oleh Penggugat secara sah kemudian Penggugat mendatangi rumah Tergugat II untuk menanyakan kejelasan jual – beli obyek sengketa oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II, selain itu isteri Penggugat melalui telepon seluler/handphone (HP) menyampaikan kepada Tergugat I bahwa obyek sengketa telah dimiliki oleh Penggugat akan tetapi etikad baik Penggugat maupun isterinya diabaikan saja oleh Tergugat I.

7. Bahwa etikad buruk Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana uraian poin 4 (empat) dan poin 6 (enam) diatas, dengan memanfaatkan kesempatan mendiami obyek sengketa Tergugat II secara diam-diam menjual obyek sengketa kepada Tergugat I pada tahun 2010 dimana pada saat itu Tergugat II bersama suaminya dan seorang laki-laki bernama JONI SABONO mendatangi rumah Penggugat dan pada saat itu bertemu dengan isteri Penggugat di kediaman pribadi yang terletak di kompleks PLN lama untuk meminta Tanda Bukti Penerimaan (Surat biru) Nomor : 01/R.D/17-

Halaman 4 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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

XII/90 Tanggal 17 Desember 1990 dari Pemda Maluku Tenggara akan tetapi isteri Penggugat tidak memberikannya kepada mereka.

8. Bahwa sekitar tahun 2014 setelah Tergugat I mulai beraktifitas diatas obyek sengketa maka isteri Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II di Polres MTB namun berkasnya sudah tidak tahu berada dimana kemudian tahun 2015 Penggugat mendatangi Polres MTB untuk mengecek laporan isteri Penggugat sekaligus membuat Laporan Polisi Nomor Pol : LP-B/46/III/2017/MALUKU/POLRES MTB, tanggal 06 Maret 2017, tentang Penipuan akan tetapi tindaklanjut perkembangan laporan a quo belum juga diketahui secara pasti oleh Penggugat sebagai Pelapor.

9. Bahwa selain Tergugat I dan Tergugat II dilaporkan oleh Penggugat dan isterinya di Polres MTB akan tetapi Tergugat I masih tetap berusaha untuk beraktifitas sehingga Penggugat mencegah Tergugat I dengan cara membuang 1 (satu) ret batu besar diatas obyek sengketa akan tetapi Tergugat I tetap mendirikan dan atau membangun ruko lantai 3 diatas tanah obyek sengketa.

10. Bahwa karena Tergugat I dalam menguasai tanah milik Penggugat tidak melalui cara-cara yang wajar dan tanpa persetujuan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II adalah Penjual dan Pembeli yang mempunyai etika buruk yang telah berupaya dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum untuk menguasai dan memiliki tanah yang merupakan hak Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat I untuk menguasai tanah Penggugat tersebut adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.

11. Bahwa perbuatan dan tindakan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013 atas nama Tergugat I atau siapa pun diatas obyek sengketa tanpa alas hak dan dilakukan tanpa seijin dan persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan tanpa meneliti kebenaran atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut, sehingga Turut Tergugat telah melakukan perbuatan hukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik di atas tanah milik Penggugat tersebut, dengan demikian perbuatan Turut Tergugat ini juga jelas merupakan suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat, selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa.

12. Bahwa karena Penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat yang dimulai dari Tergugat II sejak tahun 1996 sampai dengan Tergugat I saat ini, terhitung dari tahun 1996 sampai dengan saat ini adalah

Halaman 5 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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)



22 (dua puluh dua) Tahun, maka Penggugat merasa sangat dirugikan, dikarenakan Penggugat tidak dapat menguasai dan memiliki objek sengketa tersebut secara leluasa dan tidak dapat memanfaatkan tanah objek sengketa tersebut untuk kepentingan Penggugat yaitu dengan cara menyewakan atau menjualnya kepada Pihak lain.

13. Bahwa bila Penggugat menyewakan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain dengan menarik harga sewa pertahun, terhitung dari Tahun 1996 sampai dengan saat ini dengan harga sewa per tahun 100.000.000,- (seratus juta rupiah), maka akan diperoleh keuntungan selama 22 (dua puluh dua tahun) = Rp. 2.200.000.000.-, (dua miliar dua ratus juta rupiah).

14. Bahwa karena Tergugat I menguasai objek sengketa yang adalah milik Penggugat dengan tanpa hak dan melawan hukum, maka adalah patut dan layak menurut hukum bila Tergugat I dan setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat II dihukum untuk keluar meninggalkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apaun dengan pihak lain.

15. Bahwa untuk menjamin Hak Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut, karena dikawatirkan dengan didasarkan pada dugaan kuat bahwa dalam proses persidangan perkara ini, dikawatirkan Tergugat I mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain untuk menghilangkan hak Penggugat atas objek sengketa, untuk itu adalah patut dan wajar menurut hukum bila Pengadilan melakukan tindakan pendahuluan dengan cara meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa, sehingga dapat menjamin dan melindungi hak Penggugat atas tanah tersebut ;

16. Bahwa perbuatan Para Tergugat sebagaimana terurai jelas pada poin 4, 5, 7 dan 9 gugatan ini merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik secara materil maupun immateriil sehingga mewajibkan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian-kerugian ini harus membayar ganti rugi dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- Apabila tanah obyek sengketa disewakan kepada pihak lain dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun x 22 Tahun = Rp. 2.200.000.000.-, (dua miliar dua ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila tanah obyek sengketa dijual per meter Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) x 220 M² = Rp. 770.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah)

Maka jumlah total kerugian materil sebagaimana tersebut diatas, adalah sebesar Rp. 2.970.000.000,- (dua milliard sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian Immateriil yang dialami Penggugat disebabkan karena Penggugat adalah seorang pengusaha yang mana sudah dikenal dikalangan masyarakat luas atau orang banyak namun kemudian harta milik Penggugat tersebut diambil alih, dikuasai dan dinikmati oleh Para Tergugat, menimbulkan penafsiran masyarakat umum atau orang banyak di Kota Saumlaki dan sekitarnya, bahwa Penggugat adalah orang yang tidak berhak, namun hal tersebut tidaklah demikian karena ulah Para Tergugatlah yang menyebabkannya. Untuk itu, walaupun kerugian immateriil tidak dapat diperhitungkan secara matematis dan hanya dapat dibebankan terhadap perbuatan melawan hukum maka dengan nilai uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah)

Bahwa dengan demikian jumlah total kerugian materil maupun immateril adalah sebesar Rp. 7.970.000.000,- (tujuh milliard Sembilan ratus tujuh puluh juta rupah) yang harus dibayar secara tanggung renteng

17. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi ilusoir kelak maka Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar berkenaan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) terhadap :

- Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
- Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlayery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
- Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki;
- Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;

Halaman 7 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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)



- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki.

18. Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan autentik, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR jo pasal 191 ayat (1) Rbg, maka Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, Kasasi dan Perlawanan (*verzet*)

Berdasarkan fakta – fakta yang Penggugat uraikan pada posita diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenaan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. Dalam Provisi :

1. Mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat ;
2. Meletakan sita Jaminan terhadap :
 - Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
 - Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlayery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
 - Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki;
 - Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki.

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan terhadap :
 - Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
 - Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlayery Kelurahan Saumlaki;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki;
 - Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I yang secara nyata telah menguasai objek sengketa adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan bahwa perbuatan jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan daya laku menurut hukum ;
6. Menyatakan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013 a.n Tergugat I atau siapapun, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau sekalian orang yang mendapat hak dari Tergugat II untuk segera meninggalkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan lestari tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 7.970.000.000,- (tuju milliard Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- Kerugian materiil : Rp. 2.970.000.000,- (dua milliard sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)
 - Kerugian immateriil : Rp. Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah)
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (*verzet*) ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Halaman 9 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat sekarang Terbanding memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. *Mengenai Gugatan Penggugat Error In Persona*

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah nyata-nyata mengandung Cacat Formil atas dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo oleh karena Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat, akan tetapi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah milik Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli dari Tergugat II, karena itu Penggugat tidak memiliki kualitas untuk maju sebagai Penggugat dalam perkara a quo.

2. *Mengenai Gugatan Penggugat Kabur atau Obscuur Libel*

- Bahwa dalam Gugatan perkara a quo tidak disebutkan secara jelas luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 yang menyatakan ***"Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima"***.

- Adanya kontradiktif antara posita gugatan yang satu dengan lainnya, yang mana pada posita gugatan Penggugat poin 1 dan 2 didalilkan bahwa Tergugat II bersama Suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat, tetapi pada posita gugatan poin 10, 11 dan 16 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Pada formulasi gugatan sedemikian tidak jelas apakah masuk Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga nyata-nyata Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) yang berakibat Gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil.

Halaman 10 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



- Dalil Gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak terang oleh karena Penggugat mendalilkan pada posita poin 2 bahwa ***Tergugat II bersama suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat***, tetapi pada posita poin 1, 3, 10, 11 dan 14, Penggugat mendalilkan bahwa ***Penggugatlah pemilik atas tanah objek sengketa***. Bahwa formulasi gugatan sedemikian berakibat gugatan Penggugat dapat mengandung Cacat Formil karena jika sekiranya ada kesepakatan antara Tergugat II bersama suaminya dengan Penggugat untuk dilakukan penjualan rumah milik Tergugat II kepada Penggugat maka bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan tanah juga sebagai objek sengketa.

Bahwa atas dasar dan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan *Gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima*.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam perkara ini, kecuali yang diakui secara *nyata dan tegas* dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II.

3. Mengenai Objek Sengketa.

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita poin 1, 2 dan 3 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II incasu Ny. JACOB ORAPLAWAL/K tidak pernah melakukan perbuatan hukum penjualan rumah hak milik kepada Penggugat incasu YANCE PIETER SAMADARA, S.Ip sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, apalagi soal penjualan rumah disertai tanah yang jadi objek sengketa dalam perkara ini.

Bahwa jika benar apa yang didalilkan Penggugat, yakni Tergugat II menjual rumah atau termasuk tanah miliknya kepada Penggugat

Halaman 11 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



maka sudah tentu dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk menangani dan melegalisasi proses jual beli rumah maupun tanah. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat merupakan dalil kosong yang tidak berdasar menurut hukum dan hanya mengada-ada untuk mengelabui Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga patutlah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa haruslah Penggugat mengetahui dan memahami dengan baik dan benar menurut hukum, bahwa untuk membuktikan kepemilikan hak seseorang atas sebidang tanah, haruslah dibuktikan dengan Bukti Tanda Kepemilikan Hak berupa Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut. Hal ini dapat Penggugat lihat dan cermati dengan baik dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang **menegaskan** bahwa "*pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*". Bahwa lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa "*Sertifikat adalah satu tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk Hak Atas Tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang berangkutan*". Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah tersebut **ditegaskan** bahwa "*untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*". Bahwa penegasan bukti hak atas sebagai bukti kepemilikan maka telah diatur dengan **jelas dan tegas** dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **ditegaskan** bahwa "*untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam*

Halaman 12 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



pasal 3 huruf (a) kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

Bahwa dalam Perkara ini, berdasarkan ketentuan hukum yang telah dijelaskan di atas, maka secara *yuridis* Penggugat tidak dapat mengklaim diri sebagai pemilik sah bidang Tanah yang disengketakan dalam perkara a quo dengan alamat objek sengketa sebagaimana dalam dalil poin 1 dan 2 Posita Gugatan Penggugat.

Bahwa menurut hukum, syarat mutlak untuk Penggugat mendapatkan hak kepemilikan atas sebidang tanah dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT adalah syarat mutlak untuk dilakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut. Sedangkan dalam perkara ini, belum ada perbuatan hukum Jual Beli Tanah antara Tergugat II dengan Penggugat yang dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT, sehingga secara *yuridis*, Objek Tanah sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam posita gugatan pada poin 1 tentang letak dan batas-batas tanah tersebut adalah **sah milik Tergugat II berdasarkan Surat Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 tahun 2013 atas nama Ny. JACOBA ORAPLAWAL (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat**, sehingga klaim Penggugat dalam posita Gugatan pada poin 1, 2 dan 3 tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak oleh Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa benar Tergugat II memiliki sebidang tanah seluas 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana Surat Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 339, berikut bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut yang diperoleh dengan cara jual beli dari pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara kepada Tergugat II incasu Ny. JACOBA ORAPLAWAL/K yang mana tanah tersebut terletak di jalan Bhine, Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas-batas :

Halaman 13 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Sebelah Utara : Rumah Makan Padang, sekarang Rumah Djoni Deswert Miru

Sebelah Selatan : Rumah Pemda, sekarang Rumah Lukas Uwuratuw

Sebelah Timur : Jalan Raya

Sebelah Barat : Rumah Sukirman.

- Bahwa berdasarkan Tanda Bukti Hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 tanggal 15 Mei 2013, Tergugat memiliki bidang tanah dengan luas 250 M² dengan batas-batas sebagaimana disebutkan di atas dan bukan seperti luas Objek yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya seluas 220 M². Dengan demikian Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) karena terjadi perbendaan luas objek yang didalilkan, sehingga dalil Gugatan Penggugat sepanjang menyangkut luas objek sengketa menjadi kabur, sehingga patutlah ditolak oleh Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa kemudian pada tahun 2011 atas persetujuan Suami Tergugat II maka tanah milik Tergugat II tersebut dijual oleh Tergugat II incasu Ny. JACOB A ORAPLAWAL/K kepada Tergugat I incasu LUKAS THIO, hal mana perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas dilakukan di hadapan Notaris/PPAT JONI SABONO, SH.,M.Kn pada tanggal 16 Februari 2011, sebagaimana tertuang dalam bukti Legalisasi dari Notaris JONI SABONO, SH.,M.Kn Nomor : 03/L/II/2011, sehingga secara hukum, tanah milik Tergugat II incasu Ny. JACOB A ORAPLAWAL/K tersebut telah beralih kepemilikan dari Tergugat II kepada Tergugat I dan selanjutnya akan dilakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat di Saumlaki, sehingga dengan demikian sangatlah tidak beralasan hukum jika Penggugat incasu YANCE PIETER SAMADARA, S.Ip mendalilkan dalam Gugatannya sebagai pemilik atas Tanah yang disengketakan dalam perkara a quo.

4. Terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita 4 dan 5 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak dalil Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa telah terjadi

Halaman 14 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



pembayaran lunas oleh Penggugat kepada Tergugat II atas objek sengketa dalam perkara a quo, karena *Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual-beli tanah dengan Penggugat, apalagi mengenai tanah objek sengketa*. Bahwa Tergugat II tidak pernah mengalihkan tanah yang disengketakan tersebut kepada Penggugat maupun pihak lain, kecuali hanya dilakukan pengalihan kepada satu-satunya yaitu Tergugat I incasu LUKAS THIO dengan perbuatan hukum Jual-Beli melalui cara dan prosedur yang sah yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT JONI SABONO, SH.,M.Kn sehingga bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pernah memerintahkan Tergugat II bersama suaminya untuk keluar dari rumah milik Tergugat II yang dahulu berdiri di atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo.

- Bahwa apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II bersama suaminya pernah meminta kepada Penggugat untuk sebagian dari rumah milik Tergugat II dulu disewakan dua kamar kepada pihak lain untuk biaya perawatan Suami Tergugat II yang sakit, ditolak dengan keras dan tegas karena tidak pernah terjadi hal demikian. Bahwa secara logika hukum, apabila rumah dan tanah milik Tergugat II tidak pernah dijual kepada Penggugat maka bagaiman mungkin Tergugat II meminta ijin kepada Penggugat untuk menyewakan rumah miliknya sendiri kepada pihak lain, sedangkan rumah dan tanah milik Tergugat II sendiri.

- Bahwa benar dahulu di atas tanah objek yang disengketakan ada terdapat rumah milik Tergugat II yang ditempati oleh Tergugat II bersama suami dan anak-anak mereka, namun rumah dan tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I kemudian tergugat I membangun bangunan permanen berupa ruko di atas tanah tersebut, sedangkan Tergugat II bersama keluarganya pindah ke salah satu rumah milik Tergugat II di Gunung Nona Kelurahan Saumlaki.

- Bahwa haruslah Tergugat I sampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I adalah pihak pembeli yang beritikad baik terhadap pembelian bidang tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang telah bersertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 339 tanggal 15 Mei 2013 atas nama Ny. JACOB ORAPLAWAL,

Halaman 15 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



sehingga tuduhan Penggugat kepada Tergugat I yang mengatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang keliru, karena perbuatan hukum Jual-Beli bidang tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yang kini telah bersertifikat Hak Milik Nomor 339 tanggal 15 Mei 2013 atas nama Ny. JACOBA ORAPLAWAL dengan Tergugat II telah melalui berbagai tahapan dan prosedur hukum yang benar dan pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT JONI SABONO, SH.,M.Kn.

5. Terhadap dalil Gugatan pada posita poin 6 dan 7 Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar dan karena itu ditolak secara keras dan tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa dahulu Penggugat pernah menyampaikan keinginannya kepada Tergugat II bersama suaminya semasa suami Tergugat II masih hidup untuk membeli tanah milik Tergugat II yang kini menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, yang mana pada saat itu masih terdapat satu bangunan rumah di atas tanah tersebut, namun selanjutnya Penggugat tidak punya keseriusan untuk membicarakan lebih lanjut mengenai niatnya dalam hal ingin membeli tanah milik Tergugat II tersebut, karena ketika pihak Tergugat II beberapa kali menanyakan tentang niat Penggugat tersebut namun Penggugat dengan tegas mengatakan kepada Tergugat II bahwa **"jual saja tanahnya kepada pihak lain"**, sehingga Tergugat II atas persetujuan suaminya akhirnya memutuskan menjual tanah miliknya sebagaimana objek sengketa dalam perkara a quo kepada Tergugat I

- Bahwa secara logika hukum, apabila Penggugat telah memiliki objek sengketa maka ketika mengetahui akan terjadi pengalihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I, maka kenapa Penggugat tidak menghentikan atau setidaknya tidaknya menyatakan keberatan kepada Notaris agar jangan dilakukan pengalihan hak di hadapan Notaris. Demikian juga halnya, sekiranya benar maka secara logika sudah tentu Penggugat melakukan keberatan atau peringatan dini kepada Badan pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat di Saumlaki bahwa jika ada

Halaman 16 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



pihak-pihak yang hendak mengajukan proses penerbitan dan/atau balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa diluar pengetahuan Penggugat untuk tidak ditindaklanjuti karena tanah tersebut adalah milik Penggugat.

Bahwa jawaban di atas menjelaskan bahwa memang benar Penggugat bukanlah pemilik atas tanah objek sengketa, sehingga dalil Penggugat sedemikian patutlah ditolak atau dikesampingkan oleh Yang Mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 8 dan 9 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

- Bahwa dalil penggugat sebagaimana dalam poin 8 dan 9 ditolak secara tegas dan keras oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan bahwa jika benar tanah objek sengketa adalah milik Penggugat maka sudah tentu Laporan Pidana yang diajukan oleh istri Penggugat maupun Penggugat sendiri telah diproses sampai ke Persidangan di Pengadilan Negeri Saumlaki dan apabila putusan dalam perkara pidana telah berkekuatan hukum tetap menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersalah secara pidana barulah Penggugat bisa mendalilkan hal demikian dalam perkara a quo.
- Bahwa oleh karena Laporan Pidana yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan perkara a quo tidak terbukti melalui putusan Pengadilan Negeri Saumlaki yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagai akhir dari proses Laporan Pidana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam posita poin 8 gugatannya maka Tergugat I dan Tergugat II menyarankan kepada Penggugat untuk tidak mendalilkan sesuatu yang masih obscur dan pasti ditolak oleh yang mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena tidak berkualitas untuk dijadikan sebagai alasan dalam posita gugatan perkara a quo.
- Bahwa benar disaat Tergugat I membangun di atas tanah yang kini dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo, Penggugat pernah membuang batu di atas tanah tersebut, namun Penggugat dengan sendirinya kembali mengangkut batu-batu itu tanpa

Halaman 17 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



diperintahkan oleh siapapun. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sadar sendiri dan mengakui bahwa tanah objek sengketa bukan milik Penggugat sehingga dengan sendirinya mengangkut batu-batu yang tadinya dibuang di objek sengketa.

7. Terhadap Dalil Gugatan pada posita poin 10 dapat Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II sehingga Tergugat II berhak mengalihkan atau menjual kepada I tanpa harus meminta ijin atau persetujuan dari siapapun juga termasuk Penggugat, sehingga dalil Penggugat dalam gugatannya mengatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pembeli dan penjual dengan itikad buruk adalah dalil yang sangat keliru dan haruslah dikesampingkan.

Bahwa dikatakan demikian karena objek sengketa adalah milik sah dari Tergugat II sehingga pihak Turut Tergugat dalam kedudukan dan kewenangannya berdasarkan ketentuan undang-undang telah memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II incasu Ny. JACOB ORAPLAWAL/K dengan Nomor Sertifikat Hak Milik : 339 tanggal 15 Mei 2013.

8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan suatu perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka dalil gugatan Penggugat sedemikian ditolak dengan keras dan tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga pututlah ditolak oleh Yang Muliah Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Bahwa permintaan ganti rugi baik materil maupun imateril sebagaimana dalam posita gugatan poin 13 dan 16 adalah dalil yang sangat keliru karena nilai permintaan ganti rugi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasar menurut hukum dan hanya mendalilkan sesuatu yang mencerminkan pemaksaan kehendak untuk memperindah Surat Gugatan Penggugat.

Halaman 18 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Bahwa dengan demikian, tuntutan ganti rugi sebagaimana dimintakan dalam gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh yang mulia Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 17 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggap sebagai berikut :

Bahwa permintaan Penggugat agar Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Saumlaki yang memeriksa dan mengadili perkara a quo meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam Gugatan Penggugat pada posita poin 17 adalah dalil yang salah, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun kepada Penggugat.

10. Bahwa dapatlah Tergugat I dan Tergugat II tegaskan bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat II sehingga Tergugat II berhak melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut dengan cara jual-beli kepada Tergugat I melalui kesepakatan jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I telah dilakukan di hadapan Noatris JONI SABONO, SH.,M.Kn sebagai pejabat yang dalam kedudukannya memiliki kewenangan untuk membuat dan menerbitkan Akta-Akta yang berhubungan dengan proses jual-beli sehingga pengalihan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum.

Bahwa hal-hal yang belum ditanggapi dalam jawaban ini tidak berarti Tergugat I dan Tergugat II menerimanya akan tetapi menolak secara tegas.

Bahwa berdasarkan semua alasan dan/atau bantahan sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya Hakim Tunggal yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan memutuskan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

B. Dalam Provisi

Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

C. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Halaman 19 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terbanding semula Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI

- a) Bahwa pada prinsipnya turut tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

b) Gugatan Kabur (*obscur libel*)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah tidak jelas dan kabur karena tidak dijelaskan secara rinci tindakan dari Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 339 tertanggal 13 Mei 2013 adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah menerbitkan sertipikat tersebut tanpa Alas Hak dan menimbulkan kerugian terhadap penggugat, perlu diketahui bahwa Permohonan Hak Milik atas Rumah Golongan II Menjadi Golongan III adalah sudah sesuai dengan prosedur bahwa salah satu alas hak yang utama dengan adanya Surat Keputusan Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi atas Tanahnya milik/dikuasi Pemerintah Daerah Tingkat II Nomor : 01/R.D/17-XJI/90 tanggal 17 Desember 1990 persyaratan tersebut sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dan Pemerintah, Kemudian berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh penggugat dalam posita maupun petitum gugatan penggugat tidak tergambar dengan jelas berapa kerugian materiil dan immateriil yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan bentuk kerugian yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak dijelaskan secara nyata

- c) Bahwa dengan berdasarkan pokok materi gugatan yang disampaikan oleh Penggugat maka sehubungan dengan eksepsi kami sebagai Turut Tergugat, kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan menolak
- Halaman 20 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB*



gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovtvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA (*verweer ten pricipale/kompensi*) :

a) Bahwa hal-hal yang telah Turut Tergugat sampaikan pada bagian eksepsi tersebut diatas mohon untuk diperiksa kembali dan menjadi bahan tidak terpisahkan bersama pokok perkara dalam jawaban

b) Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Turut Tergugat dalam Jawaban;

c) Bahwa terhadap obyek perkara sebidang tanah dengan luas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 339 atas nama JACOBA ORAPLAWA adalah Rumah Negara Golongan III, yang dalam Peraturan Presiden Republik Indonesi Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, dalam Pasal 1 ayat (4);

Rumah Negara Golongan III adalah rumah negara yang tidak termasuk golongan I dan golongan Ilyang dapat dijual kepadapenghuninya

d) Bahwa terhadap dalil penggugat pada angka 11 yang menyatakana tindakan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 339 tanggal 13 Mei 2013 atas nama JACOBA ORAPLAWAL tanpa alas hak dan dilakukan tanpa seizin dan persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan tanpa meneliti kebenaran atas kepemilikan tanah penggugat tersebut, sehingga turut tergugat telah melakukan perbuatan hukum untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik di atas tanah milik penggugat dan sangat merugikan Penggugat adalah *Tidak Benar dan Keliru*. Dapat Turut Tergugat jelaskan bahwa proses pengalihan Rumah Negara golongan II menjadi golongan III dan telah di terbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 339 atas nama JACOBA ORAPLAWAL adalah sudah sesuai dengan aturan yang berlaku Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara pada Pasal 15 ayat 1 (satu);

Halaman 21 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Rumah Negara yang dapat dialihkan statusnya hanya rumah negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III

Selanjutnya dalam ayat 4 (empat)

Rumah Negara Golongan II yang akan dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berdiri di atas tanah pihak lain, hanya dapat dialihkan status golongannya dari golongan II menjadi golongan III setelah mendapat izin dari pemegang hak atas tanah;

Berdasarkan peraturan diatas maka jelas bukti kepemilikan hak atas tanah rumah golongan III tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku yakni Tergugat II sebagai Pegawai Negeri Sipil pada waktu itu telah mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara sebagai pemegang Hak Atas Tanah, agar Rumah dinas milik Pemerintah Daerah tersebut di jual kepada Tergugat II, serta telah melakukan ganti rugi atas penjualan Tanah milik Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dengan di terbitkannya surat- surat sebagai bukti alas hak untuk permohonan Sertipikat;

Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III, beserta Ganti Rugi atas Tanahnya Milik/dikuasi Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dengan bukti Penerimaan Nomor : 01/R.d/17-XII/90 tanggal 17 Desember 1990,

e) Selajutnya berdasarkan dalil penggugat pada angka 11 perbuatan dan tindakan Turut Tergugat yang telah mengeluarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 339 atas nama JACOBA ORAPLAWAL di atas obyek sengketa tanpa alas hak dan dilakukan tanpa seizin dan persetujuan penggugat sebagai pemilik yang sah dan tanpa meneliti kebenaran atas kepemilikan tanah penggugat tersebut, sehingga turut tergugat telah melakukan perbuatan hukum untuk menerbitkan sertipikat hak milik, adalah pemyataan yang keliru dan tidak berdasar Hukum bahwa kami dari Kantor Pertanahan tidak memiliki kewajiban untuk melakukan atau meminta persetujuan dari pihak lain dalam hal ini penggugat mengingat yang mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik adalah atas nama JACOBA ORAPLAWAL dan bukan YANCE PITER SAMADARA,S.Ip.

Halaman 22 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah dibeli oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah dalam Pasal 1 ayat (3);

Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah adalah:

- a) *Tanah yang di atasnya berdiri rumah negara golongan 111 yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri;*
- b) *Tanah yang telah di beli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah Daerah sesuai ketentuan yang berlaku, yang di atasnya berdiri rumah tinggal atau yang dimaksudkan untuk rumah tinggal*

Bahwa Rumah Negara Golongan III yang dimohonkan oleh JACOBA ORAPLAWAL kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara sebagai Pemilik atas tanah dan bangunan tersebut dan telah mendapatkan surat-surat Keputusan sebagaimana yang di sebutkan di atas, kemudian JACOBA ORAPLAWAL telah mengajukan Permohonan Sertipikat Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat (sekarang Kabupaten Kepulauan Tanimbar) dapat dilihat dalam Pasal 2 ayat (1) point a;

Dengan Keputusan ini:

- a) *Tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah dan telah dilunasi harganya, diberikan kepada pegawai Negeri yang bersangkutan dengan hak milik*

Terkait dengan persyaratan Permohonan Hak Milik atas Rumah Negara Golongan III sebagai bentuk alas hak yang di ajukan oleh JACOBA ORAPLAWA sudah sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku yakni:

1. Surat Keputusan Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III
2. Surat Ganti Rugi atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 01/R.d/17-XII/90 tanggal 17 Desember 1990
3. KTP (bukti identitas pemohon)

Persyarat tersebut sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998

Halaman 23 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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

tentang Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli
Oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah, dalam Pasal 3 ayat (1);

*Pemohonan pendaftaran Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam
Pasal 2 ayat (1) huruf a diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan
setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana contoh dalam
lampiran I keputusan ini dengan disertai*

- 1) Surat tanda bukti pelunasan harga rumah negara dan tanahnya;
- 2) Surat keputusan bahwa rumah yang bersangkutan sudah menjadi
milik pemohon, dan
- 3) Bukti identitas pemohon.

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (2);

*Untuk melaksanakan pendaftaran hak sebagaimana
dimaksud pada ayat (1)*

*Kantor Pertanahan melakukan pengukuran tanah yang
bersangkutan*

Berdasarkan pasal tersebut diatas kegiatan pengukuran sudah
dilakukan sesuai dengan prosedur dan Tahapan-tahapan Pengukuran
yang berlaku sehingga dikeluarkannya Surat Ukur Nomor :
00196/Saumlaki/2013 tercatat dalam Daftar Isian 207 Nomor Indik
Bidang (NIB) Nomor; 25.06.01.07.00246.

f) Bahwa gugatan penggugat dalam angka 11 yang mendalilkan
Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalil gugatan
penggugat tersebut mohon ditolak karena gugatan yang diajukan
penggugat tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata yang
berbunyi;

*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada
orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena
kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;*

Unsur perbuatan melawan hukum, yaitu;

- 1) Adanya perbuatan
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum
- 3) Merugikan kerugian pada orang lain

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas diperoleh gambaran yang
menjadi unsur utama dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya
kerugian materiil maupun immateriil yang dialami secara konkrit atau nyata
akibat adanya suatu perbuatan, pada dasarnya Turut Tergugat tidak

Halaman 24 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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)



pemah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan pihak penggugat dimana permohonan Sertipikat Hak milik atas Rumah Negara Golongan III sudah dilakukan berdasarkan Peraturan Hukum berkaitan dengan Rumah Negara dan Pendaftaran Tanah yang berlaku, mengingat Pemohon (tergugat II) adalah Pegawai Negeri Sipil pada Waktu itu kemudain sudah mendapatkan Surat Keputusan dari Pemerintah Tingkat H Maluku Tenggara sebagai pemilik atas obyek tersebut serta telah melakukan ganti rugi sehingga tidak ada bentuk kerugian atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Penggugat.

g) Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 32 ayat (2);

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh ramah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau pensertipikatan tersebut.

Bahwa bidang tanah tersebut sudah diajukan permohonan Pensertipikat Tanah sejak Tahun 2013 sampai pada tahun 2019 sudah 8 (delapan) Tahun dan JACOB A ORAPLAWAL sudah menguasai bidang Tanah Tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 339 Tanggal 13 Mei 2013, di Tahun 2019 ini Penggugat barn mengajukan gugatan ke Pengadilan.

III. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil- dalil hukum sebagaimana yang telah Turut Tergugat jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Saumlaki, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan yang amanya sebagai berikut :

a) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 25 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 339 atas nama JACOBA ORAPLAWAL adalah Sah dan Prosedural dan berkekuatan Hukum;
- c) Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- d) Menghukum PENGUGAT membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Saumlaki telah menjatuhkan putusan tanggal 4 Februari 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN.Sml, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp 2.866.000,00 (dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 Februari 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN.Sml tersebut, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permohonan upaya hukum banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 18 Februari 2020, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 34/Pdt.G/2019/PN.Sml;

Halaman 26 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 20 Februari 2020 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 34/Pdt.G/2019/PN. Sml;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya, telah mengajukan Memori Banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Saumlaki, sebagaimana Tanda Terima Memori Banding tanggal 24 Februari 2020, dan terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 24 Februari 2020 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml,

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat, telah mengajukan Kontra Memori Banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Saumlaki, sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding tanggal 6 Maret 2020, dan terhadap Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 11 Maret 2020 sebagaimana Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Saumlaki, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara, kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 11 Maret 2020 sebagaimana Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml, yang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan, diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Ambon;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata

Halaman 27 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/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)



cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya telah memohon agar Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berkenan menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya, dengan alasan/keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 Februari 2020, No.34/Pdt.G/2019/PN Sml **tidak cukup pertimbangan** dan harus perlu diperiksa kembali dengan teliti oleh Pengadilan Tinggi Ambon secara keseluruhan;

2. Bahwa halaman 39 putusan *a quo* Hakim mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas apakah gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum perlu kami tegaskan bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan "perbuatan melawan hukum" dan terkait Surat Pemyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 adalah untuk meyakinkan Penggugat, tentu suami Tergugat II diikut sertakan menandatangani Surat Pemyataan Kesepakatan *a quo* sebagai bentuk persetujuan suami Terbanding II/Tergugat II untuk menghindari jangan sampai dikemudian hari suami Terbanding II/Tergugat II tampil sebagai Pelawan untuk memperkarakan tanah dan rumah yang adalah milik Terbanding II/Tergugat II berdasarkan **Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnva Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara**. Sehingga Surat Pemyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 tidak hams dialihkan pertimbangannya dengan membuat pertanyaan apakah gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* masuk Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ???, oleh karena itu perlu kami tegaskan kembali bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" karena Terbanding II/Tergugat II telah menjual tanah dan rumah kepada Pembanding/Penggugat dikuatkan dengan Terbanding II/Tergugat II menyerahkan Asli **Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Ruei Atas Tanahnya Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara** disertai Asli **Tanda Bukti Penerimaan Nomor ; 01/R.D// 7-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990;**

3. Bahwa terkait pertimbangan hakim pada halaman 40 putusan perkara *a quo* perlu kami sampaikan bahwa pertimbangan hakim Pengadilan Negeri

Halaman 28 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saumlaki *Onvoeldoende gemotiver* dan perlu dikoreksi oleh Hakim Tinggi karena poin a Surat Pemyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996 telah secara tegas dan jelas menyebutkan "Penjualan Tanah dan Rumahdst. Sehingga untuk meyakinkan Hakim Tinggi dalam memberikan putusan yang **lebih adil** kami lampirkan fotocopy yang telah dilegalisir sesuai aslinya **Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dan Tanda Bukti Penerimaan Nomor: 01/R.D/I 7-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990** yang sampai hari ini masih dalam penguasaan Pembanding/Penggugat karena jual beli Tanah dan Rumah yang dibuat dan dituangkan dalam Surat Pemyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996;

4. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat kepada Terbanding II/Tergugat II tidak sesuai dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah dimana tindakan dan atau langkah yang menurut hukum harus dilakukan Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah **melakukan pengukuran dan pengumuman** akan tetapi ternyata Turut Terbanding/Turut Tergugat **tidak melakukan** hal sebagaimana dimaksud Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

5. Bahwa dasar hukum penerbitan Sertifikat Hak Milik secara umum adalah Surat Pemyataan Pelepasan Hak Atas Tanah sehingga untuk menerbitkan SHM atas tanah obyek sengketa yang mana dasar kepemilikannya adalah **Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi Atas Tanahnya Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara dan Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 01/R.D/I 7-XII/90 Tanggal 17 Desember 1990** harusnya diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I sebagai dasar bagi Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik sehingga oleh karena itu perbuatan Turut Terbanding/Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan fakta-fakta yang Penggugat / Pembanding uraikan diatas, maka Penggugat / Pembanding mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Ambon Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang ditunjuk untuk memeriksa dan

Halaman 29 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/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)



mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat / Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor 34 / Pdt. G / 2019 / PN Sml, Tanggal 4 Februari 2020.

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tanah obyek sengketa berdasarkan **Surat Keputusan Nomor 445/KDH/90 Tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Ruei Atas Tanahwa Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara** dan **Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 01/R.D/17-XW90 Tanggal 17 Desember 1990** adalah milik yang sah dari Penggugat/Pembanding berdasarkan Pernyataan Kesepakatan tanggal 2 Maret 1996;
3. Menghukum Para Terbanding / Para Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk Membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan Tinggi Ambon berpendapat lain, Pembanding / Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengemukakan yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 Februari 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN. Sml, atau apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 Februari 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml, Memori Banding Pembanding semula Penggugat, terhadap permohonan upaya hukum banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

Halaman 30 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Pembanding semula Para Penggugat mengajukan tuntutan provisional agar :

1. Mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat ;
2. Meletakkan sita Jaminan terhadap :
 - Tanah dan bangunan (Toko Aneka Teknik) milik Tergugat I yang terletak di kompleks pertokoan Yamdena Plasa Saumlaki;
 - Tanah dan bangunan (gudang semen) milik Tergugat I yang terletak di Jln. Mathilda Batlavery Kelurahan Saumlaki (kompleks PLN lama);
 - Tanah dan bangunan (gudang bahan bangunan) milik Tergugat I yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki;
 - Tanah ukuran 50M x 30M yang terletak di Jln. Ir. Soekarno desa Sifnana, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Gunung Nona Atas Kelurahan Saumlaki.

Menimbang, bahwa terhadap Provisi dengan adanya permohonan menghentikan seluruh kegiatan diatas obyek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa karena tidak ada urgensi dan kerugian riil yang ditimbulkan bagi Penggugat sebagai dasar bagi Majelis untuk melarang segala bentuk kegiatan yang telah dan akan dilaksanakan oleh para Tergugat. Bahwa tuntutan provisional juga tidak diperkenankan mengenai pokok perkara (*bodemgeschil*), karena yang menjadi gugatan adalah perbuatan melawan hukum (PMH), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan demikian Provisi Penggugat haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, yang telah tepat dalam menilai fakta dan tidak salah dalam penerapan hukumnya, dengan menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang eksepsi khususnya eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi dan

Halaman 31 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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)



menggolongkannya sebagai berikut : (Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika, 2004, halaman 437)

1. *Eksepsi* surat kuasa khusus tidak sah;
2. *Eksepsi error in persona* yang terdiri atas eksepsi *diskualifikasi* yaitu Penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat dan eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. *Exceptio obscur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas;
4. *Excepcio Res Judicata* atau *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan sebagai berikut:

1.

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo oleh karena Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat, akan tetapi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah milik Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli dari Tergugat II, karena itu Penggugat tidak memiliki kualitas untuk maju sebagai Penggugat dalam perkara a quo;

2.

Bahwa dalam Gugatan perkara a quo tidak disebutkan secara jelas luas dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat I karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 81 K/Sip/1971 yang menyatakan **“Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima”**.

3.

Adanya kontradiktif antara posita gugatan yang satu dengan lainnya, yang mana pada posita gugatan Penggugat poin 1 dan 2 didalilkan bahwa Tergugat II bersama Suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat, tetapi pada posita gugatan poin 10, 11 dan 16 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Pada formulasi gugatan sedemikian tidak jelas apakah masuk Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga nyata-nyata Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) yang berakibat Gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil;

Halaman 32 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



4.

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau tidak terang oleh karena Penggugat mendalilkan pada posita poin 2 bahwa **Tergugat II bersama suaminya membuat kesepakatan tertulis dengan Penggugat untuk menjual rumah kepada Penggugat**, tetapi pada posita poin 1, 3, 10, 11 dan 14, Penggugat mendalilkan bahwa **Penggugatlah pemilik atas tanah objek sengketa**. Bahwa formulasi gugatan sedemikian berakibat gugatan Penggugat dapat mengandung Cacat Formil karena jika sekiranya ada kesepakatan antara Tergugat II bersama suaminya dengan Penggugat untuk dilakukan penjualan rumah milik Tergugat II kepada Penggugat maka bagaimana mungkin Penggugat dapat mendalilkan tanah juga sebagai objek sengketa;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah tidak jelas dan kabur karena tidak dijelaskan secara rinci tindakan dari Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 339 tertanggal 13 Mei 2013 adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena telah menerbitkan sertipikat tersebut tanpa Alas Hak dan menimbulkan kerugian terhadap penggugat, perlu diketahui bahwa Permohonan Hak Milik atas Rumah Golongan II Menjadi Golongan III adalah sudah sesuai dengan prosedur bahwa salah satu alas hak yang utama dengan adanya Surat Keputusan Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tenggara Nomor : 445/KDH/90 tentang Penjualan Rumah Golongan III Beserta Ganti Rugi atas Tanahnya milik/dikuasi Pemerintah Daerah Tingkat II Nomor : 01/R.D/17-XJI/90 tanggal 17 Desember 1990 persyaratan tersebut sudah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri dan Pemerintah, Kemudian berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh penggugat dalam posita maupun petitum gugatan penggugat tidak tergambar dengan jelas berapa kerugian materiil dan immateriil yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan bentuk kerugian yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak dijelaskan secara nyata;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas adalah bukan tentang eksepsi kompetensi absolute (kewenangan mutlak),

Halaman 33 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



selain itu juga substansi dari eksepsi tersebut telah masuk pada pokok perkara, dengan demikian akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, dan karenanya putusan dalam *eksepsi* tersebut tidak dapat dipertahankan dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam *eksepsi* sebagaimana dipertimbangkan di atas, secara mutatis mutandis bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan mencermati berkas perkara yang memuat berita acara persidangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, bukti surat dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 Februari 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml, Memori Banding Pembanding semula Penggugat, dan Kotra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah adanya Kesepakatan jual beli tanah dan bangunan seluas 220 M2 tanggal 2 Maret 1996, yang terletak di Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dengan batas-batas sesuai terurai dalam Surat Keputusan Nomor : 445/KDH/90 yang secara jelas diuraikan sebagai berikut :

- Utara berbatas dahulu dengan Rumah Makan Padang sekarang Djoni Deswert Miru
- Selatan berbatas dahulu dengan rumah Pemda sekarang Lukas Uwuratuw
- Timur berbatas dengan Jalan Raya
- Barat berbatas dahulu dengan Sukirman sekarang Phelipus Subandi

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat membeli tanah dan bangunan objek sengketa dengan cara mencicil, dan setelah Pembanding semula Penggugat membayar lunas, pembelian tanah dan bangunan tersebut, Pembanding semula Penggugat menghubungi Terbanding II semula Tergugat II bermaksud akan menempati tanah dan bangunan objek sengketa untuk dijadikan tempat usaha, namun Terbanding II semula Tergugat II tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada Pembanding semula Penggugat, namun kemudian diketahui ternyata Terbanding II semula

Halaman 34 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menjual kembali obyek sengketa kepada Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa jual beli menurut UUPA yang memerlukan akta otentik (akta jual beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), sebagai peraturan pelaksanaannya, yang sekarang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24\ Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan, menghendaki agar jual beli hak atas tanah dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain untuk menjamin kepastian hukum juga perlindungan hukum dengan memberikan surat-surat bukti yang kuat. Selanjutnya dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih jelas atau diperluas lagi tujuan pendaftaran tersebut yaitu: 4 a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Ketentuan Pasal 26 jo Pasal 29 UUPA juga bermaksud mengubah atau memperbaharui sifat serta perilaku yang bersangkutan paut dengan kebiasaan mengadakan jual beli tanah tanpa akta pejabat, hendak diarahkan untuk diubah kedalam praktik jual beli tanah yang dikehendaki oleh ketentuan hukum yang tertulis, sebagaimana ditegaskan bahwa jual beli tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut hukum, surat sebagai alat bukti yang sempurna adalah akta otentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara), misalnya akta yang dibuat oleh notaris, Akta di bawah tangan tetap bisa jadi alat bukti **namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna. Kecuali surat di bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh pihak "lawan"**, hal ini bisa dilihat dari **Yurisprudensi**

Halaman 35 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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

Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Surat jual beli tanah "di bawah tangan" yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna"*, dengan demikian bahwa kekuatan pembuktian surat di bawah tangan lemah dan belum sempurna, **namun ia bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna bila diakui oleh lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi, dan alat bukti lainnya;**

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pemanding dalam persidangan mengajukan bukti P-3 berupa surat kesepakatan bersama yang dibuat oleh Yance Pieter Samadara, S.Ip (Pemanding semula Penggugat) dengan Ny. Jacoba Oraplawal (Terbanding II semula Tergugat II) pada tanggal 2 Maret 1996, yang oleh Terbanding II semula Tergugat II dibantah bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum penjualan tanah dan bangunan hak milik (tanah objek sengketa) kepada Penggugat incasu YANCE PIETER SAMADARA, S.Ip;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon membaca secara cermat dan teliti bukti P-3 berupa Foto Copy Surat Kesepakatan, ternyata surat Kesepakatan tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, dengan demikian surat Kesepakatan tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atau lemah;

Menimbang, bahwa sebaliknya bahwa jual beli yang dilakukan Terbanding II semula Tergugat II dengan Terbanding I semula Tergugat I dilakukan dihadapan Notaris pejabat yang berwenang (bukti T.2.1 berupa foto copy Surat Jual-Beli yang dilegalisir pada Notaris Joni Sabono. SH. M.Kn dengan Nomor Legalisasi: 03/L/II/2011 tanggal 16 Pebruari 2011, dan kemudian dengan jual beli itulah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 339 Tahun 2013 tanggal 15 Mei 2013 (vide bukti **T.1-1**), dan selama proses jual beli sampai terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding I semula Tergugat I tidak ada pihak manapun termasuk Pemanding semula Penggugat yang keberatan, dan dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 339 Tahun 2013 Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah melakukannya sesuai dengan prosedur

Halaman 36 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB

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

berdasarkan undang-undang yaitu dimulai dari pengumuman, pengukuran, sampai terbitnya sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyatakan bahwa ***“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”***, Dengan kata lain bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya;

Menimbang, bahwa diperoleh fakta hukum bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa terbit pada tahun 2013, sementara gugatan aquo diajukan pada tahun 2020 artinya lebih dari 5 tahun Pembanding semula Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap tanah objek sengketa, dan selama proses jual beli sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa Pembanding semula Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan, dengan demikian sebagai pembeli yang beritikad baik Terbanding I semula Tergugat I harus di lindungi dan dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah objek sengketa,

Menimbang, bahwa mengenai Kesepakatan antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II adalah persoalan hukum tersendiri yang harus diselesaikan oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II dengan tidak melibatkan Terbanding I semula Tergugat I;

Halaman 37 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan Penggugat sekarang Pembanding haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karna dalil-dalil pokok gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak seluruhnya, maka Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml tanggal 4 April 2020 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Ambon akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini:

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat di pihak yang kalah, maka di hukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan RBG, serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Peggugat sekarang Pembanding;

DALAM PROVISI:

Menolak Provisi Pembanding semula Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Saumlaki tanggal 4 April 2020 Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Sml yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan mengadili sendiri

1. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 38 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PTAMB



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

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020, oleh kami **TOGAR, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon selaku Hakim Ketua Majelis, **TEGUH SRI RAHARDJO, S.H, M.H.**, dan **PARNAEHAN SILITONGA, S,H, M.H**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 8 Juni 2020 Nomor 30/PDT/2020/PT AMB, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 23 Juni 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **SOFIA MAITIMU, S.H.** Panitera Pengganti

pada Pengadilan Tinggi Ambon tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TEGUH SRI RAHARDJO, S.H., M.H.

TOGAR, S.H, M.H

PARNAEHAN SILITONGA, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

SOFIA MAITIMU, S.H

Perincian Biaya ;

-

Materai : Rp. 6.000,00;

Halaman 39 dari 37 halaman Putusan Nomor 30/PDT/2020/PT AMB



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

-
Redaksi : Rp. 10.000,00;

-
Biaya Proses : Rp.134.000,00;

-
Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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