



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bju

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bajawa yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs.H.Hambali, bertempat tinggal Jalan Tamalate 1 blok 16 Nomor 79, Kelurahan Bontomakkio, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, dan berdomisili di Jalan Mbay-Riung, Pore, Kelurahan Benteng Tengah, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada, Propinsi NTT, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulfikar Hambali, S.H., Advokat/ konsultan hukum pada Kantor Hukum Zulfikar Hambali, S.H. & Rekan, berkedudukan di Jalan Riung-Mbay, Pore, Desa Persiapan Kota Raja/Kelurahan Benteng Tengah, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur / email : Zulfikarhambali@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 019/Pdt/SKK/VIII/22 tanggal 26 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa dibawah Register Nomor : 74/SK.Pdt/IX/2022/PN Bju, tanggal 13 September 2022, selanjutnya sebagai sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Sdri.Raung**, bertempat tinggal di Jalan pelabuhan Nangamese (depan Perkuburan Umum Nangamese), Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Sdr. H. Aludin Laode**, Pekerjaan Wiraswasta, umur 57 Tahun, bertempat tinggal di Wuring leko, RT/RW:025/007, Kelurahan/Desa Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kornelis Soi, S.H., berkedudukan di Jl. Ahmad Yani Nomor 3, Kelurahan Tanalodu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada / email : kornelislawyer65@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa dibawah Register

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bju



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 89/SK.Pdt/X/2022/PN Bju, tanggal 11 Oktober 2022,

sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 13 September 2022 dalam Nomor Register 25/Pdt.G/2022/PN Bju, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang terletak di Desa/Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 48, Gambar Situasi Nomor: 566/1996, Luas 885 m², yang tercatat atas nama DOKTORANDUS HAMBALI/Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pelabuhan Nangamese
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Pungsu
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sutami Arsad

yang selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai Obyek Sengketa ;

2. Bahwa Tergugat I merupakan pemilik Pertama dari obyek sengketa yang kemudian telah dijual kepada Tergugat II pada 13 November 2002 sebagaimana Akta Jual beli Nomor : 03/PPAT/09/05/1.a/2002 tanggal 13 November 2002 yang dibuat oleh Doktorandus Martinus Karo selaku PPAT Kecamatan Riung ;

3. Bahwa kemudian oleh Tergugat II dijual lagi kepada Penggugat pada 10 Desember 2020 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :137/2020, tanggal 24-12-2020 dibuat oleh Albertho Herman Johannes Dopo, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan selaku PPAT di Kabupaten Ngada ;

4. Bahwa sejak Tergugat II membeli tanah Tergugat I, Tergugat I kemudian tinggal menumpang di tanah milik Tergugat II ;

5. Bahwa Tergugat II menjamin dan meyakinkan secara lisan kepada Penggugat bahwa tanah miliknya/obyek sengketa dijual dalam keadaan Aman dan tidak sedang dalam masalah yang dipertegas oleh Tergugat II melalui Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat II tanggal 13

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bju

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

Juni 2019 yang pada pokoknya Surat Pernyataan Tergugat II menyatakan Tanah Miliknya tidak sedang bermasalah dengan pihak lain ;

6. Bahwa faktanya Tergugat II tidak mampu mengeluarkan Tergugat I dari Obyek Sengketa sampai dengan Sertifikat Tergugat II beralih status menjadi Kepemilikan Penggugat, dan Tergugat II sengaja meninggalkan permasalahan ini dengan komitmen yang belum dipenuhinya yang sebelumnya telah menjamin bahwa tanah yang dijualnya kepada Penggugat sedang dalam keadaan tidak bermasalah dengan pihak lain ;

7. Bahwa sampai dengan objek sengketa dibeli oleh Penggugat dan beralih status kepemilikannya, Tergugat I belum juga meninggalkan objek sengketa;

8. Bahwa Penggugat telah berkali-kali melakukan cara-cara kekeluargaan dan upaya persuasif yang sangat manusiawi, baik dengan menawarkan kompensasi-kompensasi, menawarkan untuk memakai sementara tanah milik Penggugat di lokasi lain sampai dengan menawarkan untuk tinggal bersama Penggugat dikarenakan Tergugat I merupakan seorang Lansia dan hidup sebatang kara di lingkungan Nangamese ;

9. Bahwa Penggugat telah pula melakukan mediasi dengan menghadirkan Perangkat Pemerintah dan Tokoh Masyarakat, tetapi Tergugat I tetap saja tidak ingin meninggalkan obyek sengketa ;

10. Bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya terdahulu (Ahmad Lezo,SH) melayangkan Somasi kepada Tergugat I pada tanggal 04 Juni 2022 agar Tergugat I bersedia dan sesegera mungkin meninggalkan/ mengosongkan obyek sengketa dan paham bahwa Negara kita diatur oleh hukum ;

11. Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II sangat jelas telah beritikad buruk dalam upaya menyelesaikan masalah ini sehingga Penggugat berkesimpulan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bajawa merupakan satu-satunya solusi untuk dapat segera menyelesaikan masalah a quo agar ditemukan Kepastian Hukum ;

12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, wajar dan beralasan hukum apabila dipandang sebagai suatu Tindakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) karena Tergugat telah menempati/menguasai obyek sengketa tanpa dasar hukum ;

13. Bahwa dengan tindakan Tergugat II yang sengaja meninggalkan permasalahan di obyek sengketa dapat pula dipandang sebagai suatu Tindakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) karena

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw

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)



Tergugat II tidak mampu mengeluarkan Tergugat I dari tanah yang telah dijualnya ;

14. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat ;

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa Kerugian Materil dan Kerugian Immateril, ada pun kerugian-kerugian yang secara nyata diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

14.1 Kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I

- Kerugian Materil :

Bahwa kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dari tahun 2020 sampai 2022 adalah sekitar 2 Tahun. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- X 2 Tahun adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah);

- Kerugian Immateril :

Bahwa berupa keresahan didalam keluarga yang menginginkan obyek sengketa sesegera mungkin dikuasai, serta tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menjadi buah bibir pembicaraan, akibat tertundanya penguasaan obyek sengketa., yang apabila diperhitungkan sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde)

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjuw



Sehingga total kerugian yang dialami dan diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat I adalah sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) ;

15.2. Kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat II

- Kerugian Materil :

Bahwa kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas kesengajaan Tergugat II dari tanggungjawabnya yang tidak mampu mengeluarkan Tergugat I dari Obyek Sengketa. Sehingga Penggugat tertunda untuk menikmati/menempati tanah miliknya, apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dari tahun 2020 sampai 2022 adalah sekitar 2 Tahun. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- X 2 Tahun adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah);

- Kerugian Immateril :

Bahwa berupa keresahan didalam keluarga yang menginginkan obyek sengketa sesegera mungkin dikuasai dan dinikmati, serta tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menjadi buah bibir pembicaraan ditengah-tengah masyarakat, akibat tertundanya penguasaan obyek sengketa, yang apabila diperhitungkan sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

Sehingga total kerugian yang dialami dan diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat II adalah sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) ;

16. Bahwa karena Tindakan Tergugat I yang menguasai tanpa hak dan melawan hukum, sudah sepatutnya agar Tergugat mengosongkan obyek sengketa tanpa syarat apapun di atasnya, dan jika dipandang perlu pelaksanaan putusan dijalankan dengan menggunakan Alat Kekuasaan Negara ;

17. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan Putusan ini mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bajawa untuk tidak dapat dibantah

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya oleh Tergugat, maka mohon Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad) ;

18. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat I dan/atau Tergugat II di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa Berdasarkan uraian Peristiwa Hukum dan alasan – alasan hukum yang dikemukakan oleh Penggugat di atas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bajawa dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan Putusan dengan Amar Putusan :

Primair

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang menguasai dan tidak mau meninggalkan Obyek Sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat II yang sengaja meninggalkan masalah dan tidak mampu mengosongkan obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) ;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor: 48, Gambar Situasi Nomor: 566/1996, Luas 885 m2 yang terletak di Desa/Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang tercatat atas nama DOKTORANDUS HAMBALI/Penggugat dengan batas-batas :
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pelabuhan Nangamese
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Punsu.
Sebelah Barat berbatasan dengan Sutami Arsad
Adalah milik Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian, Kerugian Materil sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian, Kerugian Materil sebesar

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut, dalam keadaan kosong dan tanpa ada syarat apapun di atasnya, dan jika dipandang perlu pelaksanaan Putusan dijalankan dengan menggunakan Alat Kekuasaan Negara ;

8. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad) ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Subsidiar :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya atas nama Zulfikar Hambali, S.H. dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya atas nama Kornelis Soi, S.H., sedangkan Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan maupun mengirimkan orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya sebagaimana relaas panggilan yang patut dan sah tertanggal 19 September 2022 untuk persidangan tanggal 3 Oktober 2022, relaas panggilan tertanggal 6 Oktober 2022 untuk persidangan tanggal 12 Oktober 2022, relaas panggilan tertanggal 14 Oktober 2022 untuk persidangan tanggal 24 Oktober 2022, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat dengan perihal sanggahan terhadap gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 27 Oktober 2022, terhadap surat tersebut oleh karena Tergugat I sebagaimana pertimbangan tersebut di atas tidak pernah hadir di persidangan maupun mengirimkan orang lain untuk menghadap ke persidangan walaupun Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga surat Tergugat I tersebut oleh Majelis Hakim beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Yoseph Soa Seda, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bajawa, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, dan dikarenakan Penggugat mengajukan gugatan secara elektronik di Sistem Informasi Pengadilan (SIP), maka berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, yaitu perkara yang didaftarkan secara elektronik disidangkan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II pada persidangan tanggal 29 November 2022 telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II mengakui kebenaran dalil gugatan Penggugat pada poin 1 s/d 4 yang pada intinya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat II dan bahwa sebelumnya Tergugat II membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat I;
2. Bahwa soal pernyataan Tergugat II yang menjamin bahwa tanah obyek sengketa yang dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat tidak sedang dalam masalah, sebagaimana diungkapkan dalam dalil gugatan poin 5, telah dibuktikan kebenarannya oleh Tergugat II sehingga proses penandatanganan Akta Jual Beli Nomor: 137/2020 tanggal 14 Desember 2020 di hadapan Notaris selaku PPAT berjalan lancar tanpa ada gangguan dari pihak mana pun dan hingga saat ini tidak pernah Tergugat I menggugat Penggugat dan Tergugat II di pengadilan negeri untuk mempersoalkan keabsahan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa nomor 48 tersebut dengan menarik Badan Pertanahan Nasional sebagai turut tergugat;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan poin 6 s/d 18 dapat ditanggapi sebagai berikut:

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



- Bahwa sejak Tergugat II membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I pada tanggal 13 November 2002 Tergugat II tetap mengizinkan Tergugat I tetap tinggal di rumah yang dibangunnya di atas tanah obyek sengketa selama hidupnya berdasarkan pertimbangan kemanusiaan mengingat Tergugat I sudah sangat tua usianya dan tidak mempunyai keturunan. Demikian pula ketika dilakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dengan Penggugat, sudah ada kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat bahwa Tergugat I diperbolehkan mendiami rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut selama hidupnya dengan pertimbangan yang sama. Namun Penggugat melanggar kesepakatan tersebut dengan menyuruh Tergugat I segera meninggalkan tanah obyek sengketa;

- Bahwa Tergugat II tidak turut menguasai tanah obyek sengketa baik secara fisik maupun secara yuridis;

- Bahwa oleh karena itu tidak beralasan hukum apabila Tergugat II dinyatakan beritikad buruk dan turut melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

4. Bahwa Tergugat II dapat memahami alasan mengapa Penggugat dalam poin 7 petitumnya menuntut agar Tergugat I meninggalkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, terutama karena Tergugat I mulai berdusta seolah-olah Tergugat II telah secara tanpa hak menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat. Oleh karena itu Tergugat II mendukung bunyi poin 7 petitum gugatan Penggugat tersebut, kiranya dapat dikabulkan oleh majelis hakim yang terhormat;

5. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka petitum poin 3, 6 dan 9 yang berkaitan dengan Tergugat II sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 6 Desember 2022 dan Tergugat II telah mengajukan duplik pada tanggal 13 Desember 2022 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sertipikat hak milik nomor 48 atas nama Doktorandus Hambali, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi surat somasi Doktorandus Hambali melalui Kuasa Hukumnya Ahmad Lezo, S.H., tertanggal 4 Juni 2021, diberi tanda bukti P-2;

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjuw



3. Fotokopi surat pernyataan Aludin Laode tentang tanah yang dijual kepada Hambali tidak sedang bermasalah dengan pihak lain, tanggal 13 Juni 2019, diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi Salinan akta jual beli Nomor 157/2020 tanggal 24 November 2020 yang di buat oleh Notaris Albertho Herman Johannes Dopo SH., M.Kn, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat Penggugat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, sehingga dokumen-dokumen tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti di Pengadilan (*vide* Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai), bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-3 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-4 adalah fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa didalam pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya dalam putusan ini disingkat BW), menyebutkan “apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan berikut”: “salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya”, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bukti bertanda bukti P-4 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Samperaza Ahmad, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa yang terletak di pojok jalan antara Jalan Pungsu dan Jalan Pelabuhan Nangamese;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas obyek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu Utara : tanah milik Penggugat, Selatan : jalan raya Pungsu, Timur : jalan Pelabuhan Nagamese, Barat : tanah milik Tami;
- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa milik Penggugat dari Tergugat II, Saksi dan Tergugat II berteman dan rekan bisnis sehingga pada saat Tergugat II datang ke Riung, Tergugat II menyampaikan kepada Saksi bahwa Tergugat II datang untuk menjual tanah milik Tergugat II (obyek sengketa) kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat itu obyek sengketa belum dijual;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa sudah dijual kepada Penggugat pada saat Saksi mengantar sapi ke Maumere sekitar sebelum tahun 2019, Saksi bertemu Tergugat II dan Tergugat II menyampaikan tanah obyek sengketa sudah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat I yang sekarang menempati obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat II adalah pemilik tanah obyek sengketa sebelum Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat II membeli tanah obyek sengketa dari siapa;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dari cerita Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II memiliki rumah di Riung yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat I tinggal di obyek sengketa sudah lama, sejak Saksi masih kecil;
- Bahwa Tergugat I berusia sekitar 80 (delapan puluh) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui suami dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Tergugat I memperoleh tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu obyek sengketa telah memiliki sertifikat atau belum;
- Bahwa Tergugat I sudah ada dalam obyek sengketa sebelum dijual;
- Bahwa batas Barat obyek sengketa dengan Tami, Saksi tidak tahu nama lengkapnya;
- Bahwa obyek sengketa terletak di Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada;
- Bahwa ada 1 (satu) bangunan rumah semi permanen yang ada di atas obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah di atas obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, bangunan di atas obyek sengketa adalah rumah tua, Saksi tidak tahu ada bangunan baru di atas obyek sengketa;

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



- Bahwa Saksi tidak mengetahui di atas obyek sengketa ada tanaman atau tidak;
- Bahwa Tergugat II tidak memberitahu Saksi mengenai luas dan harga tanah yang mau dijual saat Tergugat II datang ke riung;
- Bahwa Tergugat II memperoleh tanah obyek sengketa dari pembelian karena Tergugat II bukan orang asli Riung;
- Bahwa Saksi orang asli Riung dan tinggal di Riung sampai sekarang;
- Bahwa Tergugat I yang tinggal di dalam obyek sengketa saat ini;
- Bahwa dalam obyek sengketa ada bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat I tinggal di dalam obyek sengketa;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Ismail, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Nagekeo;
- Bahwa Saksi tahu tentang jual beli obyek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tinggal di Riung sejak tahun 2000;
- Bahwa luas obyek sengketa $\pm 800 \text{ m}^2$ (delapan ratus meter persegi);
- Bahwa batas-batas obyek sengketa adalah Utara : tanah milik Penggugat, Selatan : jalan raya Pungsu, Timur : jalan Pelabuhan Nangamese, Barat : tanah milik Sutami Arsad;
- Bahwa pemilik obyek sengketa adalah Tergugat II lalu dijual ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa sudah dijual Tergugat II kepada Penggugat pada saat Tergugat II datang ke Riung dan menginap di rumah Kakak Saksi, H. Kune, pada saat itu Tergugat II menyampaikan akan menjual tanah obyek sengketa dan meminta Kakak Saksi dan Saksi menghubungi Penggugat untuk membeli obyek sengketa karena Kakak Saksi dan Saksi masih ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual tanah obyek sengketa;



- Bahwa di dalam obyek sengketa ada 1 (satu) rumah tua yang tidak beratap dan ada 1 (satu) rumah yang baru dibangun;
- Bahwa di dalam obyek sengketa sekarang ada tanaman jambu, delima, kelor (marungga), kesi, nangka, mangga dan kusambi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat keberatan atau tidak saat Tergugat I membangun rumah yang di atas obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat I dan anak angkatnya, Andi Agung yang membangun rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menempati obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat yang menurunkan material berupa batu didalam obyek sengketa;
- Bahwa Laode Aludin dan Aludin Laode adalah orang yang sama;
- Bahwa Tergugat II membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah melihat Akta Jual Beli sesuai Akta PPAT Kecamatan Riung tanggal 13 November 2002 yang didalamnya terdapat 2 (dua) lembar meterai dan ada nama Andi Agung dan Bapak Tola sebagai Saksi, kalau didalam sertifikat (bukti P-1) ada catatannya;
- Bahwa Tergugat I tidak memiliki anak kandung, hanya anak angkat;
- Bahwa Tergugat I mengangkat anak tidak secara hukum;
- Bahwa obyek sengketa sudah memiliki sertifikat atas nama Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga jual obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa pada saat itu Tergugat II berbicara dengan Saksi dan Kakak Saksi hendak menjual obyek sengketa dan Saksi sempat menanyakan tentang kepemilikan obyek sengketa, lalu Tergugat II mengatakan obyek sengketa adalah milik Tergugat II ada Akta Jual Beli dan sudah bersertifikat;
- Bahwa Penggugat sudah pensiun dan sudah tinggal di Riung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat I tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa suami Tergugat I bernama Alimudin;
- Bahwa anak angkat Tergugat I bernama Andi Agung;
- Bahwa anak angkat Tergugat I sekarang tinggal di Mbay dan telah berkeluarga;
- Bahwa Tergugat I mengangkat anak tersebut sejak masih kecil;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat sidang PPAT sementara di Kantor Camat Riung tentang obyek sengketa Andi Agung, anak angkat Tergugat I dan Meka Tola, orang yang dituakan hadir sebagai Saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada saat transaksi jual beli obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi tahu Akta Jual Beli obyek sengketa dari sertifikat yang memuat catatan Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Tergugat II yang meminta menghubungi Penggugat membeli obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak hadir saat proses tanah obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II oleh PPAT sementara di kantor Camat Riung, Saksi hanya lihat dari Akta Jual Beli;
- Bahwa Tergugat I yang tinggal di dalam obyek sengketa sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang mengizinkan Tergugat I tinggal dalam obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu tentang jual beli tanah obyek sengketa pada tahun 2019 di rumah Kakak Saksi yang bernama H. Kune;
- Bahwa tanah yang dijual Tergugat II sudah memiliki sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah yang dibayarkan Penggugat untuk tanah obyek sengketa;
- Bahwa saat transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat belum ada akta jual beli;
- Bahwa tidak ada kwitansi pada saat transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian karena tanah yang sudah dibeli tidak bisa ditempati dan ada material yang telah diturunkan namun tidak bisa dibangun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat pernah mengupayakan Tergugat I dengan kompensasi untuk berpindah tempat rumah dari posisi tengah obyek sengketa ke posisi ujung sebelah Barat obyek sengketa tetapi Tergugat I tidak mau;
- Bahwa penyebab rumah Tergugat I rusak karena sudah tidak layak huni sehingga keluarga Tergugat I membongkar rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak bisa membangun di obyek sengketa karena Tergugat I pernah melarang saat Penggugat menurunkan material di dalam obyek sengketa pada tahun 2020 sehingga Penggugat mengajukan gugatan, supaya ada kejelasan secara hukum;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



- Bahwa Saksi tidak tahu biaya yang dikeluarkan Penggugat saat menurunkan material;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi Akta jual beli nomor: 08/PPAT/09/05/1.a/2002 tanggal 13 November 2002, diberi tanda bukti T II-1;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa didalam pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya dalam putusan ini disingkat BW), menyebutkan "apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan berikut": "salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya", oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bukti bertanda bukti T II-1 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Martinus Karo, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Camat Riung dari tahun 1998 sampai dengan 2003;
- Bahwa Saksi sebagai Camat juga diangkat dan dilantik sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Riung berdasarkan Surat Keputusan Nomor 21 tahun 1998;
- Bahwa Saksi pernah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I;
- Bahwa Akta Jual Beli obyek sengketa dibuat pada hari Rabu tanggal 13 November 2002;
- Bahwa yang hadir saat pembuatan Akta Jual Beli obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah Tergugat I dan anak angkatnya, Andi Agung dari pihak penjual serta Tergugat II, Bapak Tola dan Abdul Muthalib Tangu Lapa dari pihak pembeli;
- Bahwa awalnya para pihak yaitu yang sudah melakukan transaksi jual beli datang ke Kantor Camat dan meminta untuk dibuatkan Akta Jual

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Beli lalu Saksi menjelaskan kepada para pihak tentang kewenangan PPAT Sementara untuk membuat Akta Jual Beli dan menghimpun data yang telah dibawa para pihak untuk dimasukkan dalam Akta Jual Beli. Setelah Akta Jual Beli diketik maka para pihak akan dipanggil kembali lalu dibacakan dan dijelaskan kembali Akta Jual Beli tersebut, apabila para pihak sepakat maka akan dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak dan saksi-saksi;

- Bahwa saat itu Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk membuat Akta Jual Beli lalu dibuatlah Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan saksi-saksi dari pihak penjual (Tergugat I) adalah anak angkat Tergugat I yang bernama Andi Agung dan dari pihak pembeli (Tergugat II), Bapak Tola dan Abdul Muthalib Tanggu Lapa;
- Bahwa tanah yang dijual Tergugat I terletak di Pungsu, Kecamatan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada;
- Bahwa luas tanah yang dijual Tergugat I adalah 885 m² (delapan ratus delapan puluh lima meter persegi);
- Bahwa batas-batas tanah yang dijual Tergugat I adalah Selatan : Jalan raya Pungsu, Utara : tanah milik H. Darsun, Timur : Jalan raya pelabuhan Nangamese, Barat : tanah milik Sutami Arsad;
- Bahwa harga tanah yang dijual tersebut sesuai kwitansi yang diajukan saat pembuatan Akta Jual Beli sejumlah Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I dan Tergugat II tinggal dalam kompleks yang sama tapi Saksi tidak tahu apakah Tergugat I dan Tergugat II tinggal bersama atau tidak;
- Bahwa Saksi tahu Akta Jual Beli untuk hak pembeli dengan Nomor : 08/PPAT/095/1.a/2002;
- Bahwa Tergugat I hadir dan berbicara sesuai pemahaman saat rapat pembuatan Akta Jual Beli dalam artian Tergugat I cakap, saat itu sudah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I dalam keadaan sehat saat pembuatan Akta Jual Beli;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I tinggal sendiri;
- Bahwa dalam administrasi pembuatan Akta Jual Beli ada persyaratan adanya persetujuan suami atau istri dan saat itu Tergugat I datang dengan membawa anak angkatnya;



- Bahwa Saksi tidak menanyakan tentang persetujuan suami Tergugat I sebagai persyaratan akta jual beli dikarenakan Tergugat I tinggal sendiri;
 - Bahwa Saksi yang membuat akta jual beli sebagaimana bukti T II-1 tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas utara tersebut sekarang;
 - Bahwa Saksi sering melewati tanah tersebut, namun tidak terlalu memperhatikan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu, sudah ada transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II sebelum pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Camat, sehingga saat itu Saksi menerima bukti-bukti yang dibawa oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk administrasi pembuatan Akta Jual Beli;
 - Bahwa bukti-bukti administrasi yang dibawa untuk pembuatan Akta Jual Beli adalah sertifikat hak milik tanah yang dijual, kwitansi jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II, bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanah yang dijual, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual dan pembeli;
 - Bahwa Saksi memeriksa dan memastikan identitas para pihak sebelum pembuatan Akta Jual Beli;
 - Bahwa tanah yang dijual adalah tanah milik Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui pemilik tanah sebelum Tergugat I;
 - Bahwa tidak ada yang keberatan dengan Akta Jual Beli tersebut;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 Januari 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 7 Maret 2023;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Tergugat I dan Tergugat II terhadap obyek sengketa tanah yang didalilkan adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya mengenai Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi baik terkait kompetensi absolut maupun eksepsi dengan alasan lainnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara perdata Majelis Hakim dituntut untuk mengedepankan suatu perolehan kebenaran yang bersifat formal (*formil waarheid*), akan tetapi tidak dilarang pula untuk menggali kebenaran materiil (*materiil waarheid*) sehingga segala sesuatu yang diajukan dipersidangan tentunya harus diteliti dengan menggunakan pendekatan yang formal. Gugatan perdata, selain menilai substansi dari gugatan itu sendiri yang nantinya menjadikan dasar suatu gugatan untuk dikabulkan atau ditolak tidak boleh terlepas dari penilaian formal suatu gugatan itu sendiri, gugatan pada hakekatnya haruslah tidak mengandung kecacatan dari sisi formal maupun materiilnya, apabila gugatan cacat secara formal maka berdampak pada tidak dapat diterimanya suatu gugatan, akan tetapi jika gugatan secara materiilnya cacat, maka akan mempengaruhi ditolaknya suatu gugatan. Dalam beracara perdata syarat formal dari suatu gugatan menjadi suatu fokus penilaian oleh Majelis Hakim sebelum menilai substansi dari gugatan itu sendiri;

Menimbang, bahwa dasar pemeriksaan dan penyelesaian suatu perkara perdata adalah surat gugatan. Suatu surat gugatan haruslah diformulasikan dengan baik dan jelas sehingga memenuhi syarat formil suatu gugatan menurut ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. Dalam pemeriksaan suatu perkara gugatan sebelum mempertimbangkan materi atau substansi gugatan, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan syarat formil suatu gugatan, yang apabila tidak memenuhi syarat formil tersebut maka suatu gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa gugatan haruslah dirumuskan secara jelas dan lengkap dalil gugatan yang menjadi dasar gugatan (*fundamentum petendi*) dan mencantumkan pokok tuntutan (*petitum*) Penggugat secara rinci dan jelas. Dasar gugatan (*fundamentum petendi*) dikatakan lengkap dan jelas apabila

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



terpenuhi dua unsur, yang pertama adalah dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa, dan kedua yaitu dasar fakta (*feitelijke grond*) yang memuat penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat. Kemudian dalam perumusan pokok tuntutan (*petitum*) haruslah secara tegas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta oleh Penggugat dan apa yang dibebankan kepada Tergugat, dan dalam perumusannya haruslah bersesuaian dengan dasar hukum dan dasar fakta yang didalilkan dalam dasar gugatan (*fundamentum petendi*);

Menimbang, bahwa jika gugatan yang tidak secara jelas dan lengkap merumuskan dasar gugatannya dan pokok tuntutan tidak secara tegas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta serta tidak adanya kesesuaian antara dasar gugatan dan pokok tuntutan tersebut maka akan menyebabkan gugatan tersebut kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, pada pokoknya dalam posita angka 1 mendalilkan sebagai berikut:

1. *Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah, yang terletak di Desa/Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 48, Gambar Situasi Nomor: 566/1996, Luas 885 m², yang tercatat atas nama DOKTORANDUS HAMBALI/Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:*

- *Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pelabuhan Nangamese*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Pungsu*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan Sutami Arsad*

yang selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai Obyek Sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum angka 4 Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

4. *Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor: 48, Gambar Situasi Nomor: 566/1996, Luas 885 m² yang terletak di Desa/Kelurahan Nangamese, Kecamatan Riung, Kabupaten Ngada Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang tercatat atas nama DOKTORANDUS HAMBALI/Penggugat dengan batas-batas :*



*Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Penggugat
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Pelabuhan Nangamese
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Punsu.
Sebelah Barat berbatasan dengan Sutami Arsad
Adalah milik Penggugat ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita dan petitum tersebut di atas maka Majelis Hakim melihat bukti P-1 berupa sertipikat hak milik nomor 48 atas nama Doktorandus Hambali, yang dimana berdasarkan bukti surat tersebut diketahui dalam bagian pendaftaran, peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada bagian kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya tertulis nama yang berhak adalah DOKTORANDUS HAMBALI, Tanggal lahir 21-08-1966;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan identitas Penggugat pada bagian identitas halaman 1 gugatan Penggugat tertulis Penggugat dengan nama Drs. H. Hambali tanggal lahir 18-08-1962 yang kemudian ternyata bersesuaian dengan bukti bukti P-4 berupa Salinan akta jual beli Nomor 157/2020 tanggal 24 November 2020 yang dibuat oleh Notaris Albertho Herman Johannes Dopo SH., M.Kn., yang tertulis dengan nama Drs. Hambali, kelahiran flores, tanggal 18-08-1962;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil gugatan Penggugat khususnya berkaitan dengan dasar hak Penggugat atas obyek sengketa adalah tidak jelas dikarenakan adanya perbedaan tanggal lahir yang tertera dalam sertipikat hak milik yang didalilkan dalam posita angka 1 dan bukti P-1 tersebut dengan identitas tanggal lahir penggugat dalam uraian identitas halaman 1 gugatan Penggugat dan pada identitas Penggugat dalam bukti P-4 tersebut diatas, sehingga ketidakjelasan dasar hak Penggugat atas obyek sengketa tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, dan hal ini bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah terperkara tidak jelas";

Menimbang, bahwa dalam posita angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- 2. Bahwa Tergugat I merupakan pemilik Pertama dari obyek sengketa yang kemudian telah dijual kepada Tergugat II pada 13 November 2002 sebagaimana Akta Jual beli Nomor :*

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03/PPAT/09/05/1.a/2002 tanggal 13 November 2002 yang dibuat oleh Doktorandus Martinus Karo selaku PPAT Kecamatan Riung ;

3. Bahwa kemudian oleh Tergugat II dijual lagi kepada Penggugat pada 10 Desember 2020 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :137/2020, tanggal 24-12-2020 dibuat oleh Albertho Herman Johannes Dopo, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan selaku PPAT di Kabupaten Ngada ;

Menimbang, bahwa pada posita angka 2 tersebut Penggugat menyebutkan Akta Jual beli Nomor : 03/PPAT/09/05/1.a/2002, yang senyatanya berdasarkan bukti surat T II-1 diketahui bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dicatatkan pada akta jual beli dengan nomor 08/PPAT/09/05/1.a/2002, selanjutnya pada posita angka 3 Penggugat menyebutkan Akta Jual Beli Nomor :137/2020, tanggal 24-12-2020, yang senyatanya berdasarkan bukti surat P-4 berupa Salinan akta jual beli Nomor 157/2020 tanggal 24 November 2020 yang dibuat oleh Notaris Albertho Herman Johannes Dopo SH., M.Kn., diketahui bahwa nomor akta jual beli Penggugat dengan Tergugat II yang tertulis adalah nomor 157/2020 dan dibuat pada tanggal 24 November 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil posita tersebut dihubungkan dengan bukti surat, maka dalil posita angka 2 ternyata berbeda dengan nomor akta jual beli sebagaimana bukti T II-1, dan juga posita angka 3 tersebut berbeda dengan nomor akta dan tanggal akta jual beli yang tercatat sebagaimana bukti P-4, maka Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan posita angka 2 dan angka 3 adalah dalil yang kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati petitum gugatan Penggugat pada angka 5 dan angka 6 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

5. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian, Kerugian Materil sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dengan rincian, Kerugian Materil sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan Kerugian Immateril sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) ;

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil petitum tersebut di atas, Penggugat menggunakan kata “tanggung renteng” yang dimana dalam hukum perdata “tanggung renteng” tersebut bermakna menanggung secara bersama tentang biaya yang harus dibayar dan sebagainya, sehingga apabila dihubungkan dengan kalimat “menghukum Tergugat I secara tanggung renteng” sebagaimana petitum angka 5 dan “menghukum Tergugat II secara tanggung renteng” sebagaimana petitum angka 6, maka Penggugat harus dengan jelas menguraikan Tergugat I bersama siapa menanggung ganti kerugian tersebut, dan begitu pula terhadap Tergugat II bersama siapa harus menanggung ganti kerugian tersebut apabila menggunakan kata tanggung renteng, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat angka 5 dan angka 6 tersebut adalah petitum yang tidak jelas dan hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492/K/Sip/1970 yaitu “Petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebut secara tegas apa yang dituntut, karena petitum hanya meminta disahkan semua Kepmen Perla tanpa menyebut secara tegas keputusan mana yang disahkan. Sedang petitum yang lain, menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menyebut perbuatannya secara tegas, Mahkamah Agung berpendapat oleh karena petitum gugat tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan Penggugat tidak jelas menguraikan dasar hak Penggugat atas obyek sengketa, dan kabur atau tidak jelas dalam merumuskan dalil-dalil posita gugatannya, serta petitum Penggugat sebagai petitum yang tidak jelas, maka hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, oleh karena itu gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan cacat secara formil untuk itu sudah selayaknya menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berpendapat pokok perkara antara kedua belah pihak berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 162 RBg dan Pasal 192 RBg, serta peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.117.000,00 (empat juta seratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, pada hari Senin, tanggal 17 April 2023, oleh kami, THEODORA USFUNAN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, TEGUH U. F. BURENI, S.H., M.H., dan NYOMAN GEDE N. B. ARTANA, S.H. dan masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum yang dilakukan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut serta dihadiri oleh DANIEL MONIHEM ADOE, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik kepada Penggugat dan Tergugat II melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 11 Mei 2023, tanpa dihadiri oleh Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TEGUH U. F. BURENI, S.H., M.H.

THEODORA USFUNAN, S.H., M.H.

NYOMAN GEDE N. B. ARTANA, S.H.

Panitera Pengganti,

DANIEL MONIHEM ADOE, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp145.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Bjw

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 teruat 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

NBP	:	
5.....P	:	Rp2.392.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp1.500.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp4.117.000,00;

(empat juta seratus tujuh belas ribu rupiah);