



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 42 /PDT/2019/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 :

FATMA DAENG MATA, Umur 50 tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Jln Puri No.38 RT 004/RW 006, Kelurahan Ohoijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil, Kabupaten Maluku Tenggara, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Lukman Matutu, SH., Meifie Hanafi Rabrusun, SH., MH., Wahyudin Ingratubun, SH., Wahyu R. Fakoubun, SHi., MH., Arman Madilis, SH., kesemuanya Advokat, Penasihat Hukum Dan Konsultan Hukum pada Law Office MHR & Partners, berkedudukan di Jl. Baldu Wahadad, Desa Fiditan, Kecamatan Dullah Utara, Kota Tual, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual tanggal 29 Oktober 2018 dibawah register Nomor 45/HK.02/KK/2018/PN Tul, semula PENGGUGAT sekarang PEMBANDING ;

Melawan

AGUS UDIN, Umur 36 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Perumnas Jln Taripang, samping Masjid Perumnas Ohoijang, Langgur, Maluku Tenggara, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Miky H. Ihalauw, SH., Advokat and Legal Consultan Law Office Miky H. Ihalauw, SH., and Partners, beralamat di Jl. Pelita 106 Ohoijang Ling, Johanis Custers Desa Langgur Kecamatan Kei Kecil, Kabupaten Maluku Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Nopember 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 5 Desember 2018 dibawah register Nomor 50/HK.02/KK/2018/PN Tul, semula TERGUGAT sekarang TERBANDING ;

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 42/PDT/2019/PT AMB, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, dan berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Pembanding dengan surat gugatannya tanggal 15 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual tanggal 15 Oktober 2018, dibawah register Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, telah mengajukan gugatan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atau pemegang hak atas sebidang tanah hak milik seluas 111 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara tanggal 4 Febuarri 2009, dan di atasnya terdapat sebuah bangunan rumah tinggal ;
2. Bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas-batasnya secara yuridis formil tercantum dalam Surat Ukur tanggal 2 Februari 2009 No. 09/Ohoijang/2009, namun secara faktanya batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan Tanah Milik Ipa Jahra Alhamid ;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan Taripang ;
 - Sebelah Timur dengan Tanah Milik Hi. Hamza ;
 - Sebelah Barat dengan Tanah Milik Hj. Kumalasari ;

Bahwa bidang tanah dan rumah tersebut, selanjutnya akan disebut sebagai "objek sengketa" ;

3. Bahwa hak Penggugat atas objek sengketa, Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli dari pemilik objek sengketa sebelumnya yaitu Frangky Poka dan isterinya Juhra Bahasang, sebagai tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tgl 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH., ;

Halaman 2 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/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)



4. Bahwa walaupun objek sengketa telah beralih dari pemilik yang lama kepada Penggugat, namun Penggugat hingga saat ini belum bisa menguasai dan menikmatinya, karena hingga saat ini Tergugat masih menguasai dan menikmatinya atau dasar alasan bahwa Tergugat diperintahkan oleh saudaranya untuk menempati obyek sengketa karena telah ada persetujuan dengan pemilik rumah tersebut yang nantinya rumah tersebut akan di beli oleh orang tua Tergugat padahal sampai dengan saat Penggugat membeli obyek sengketa tersebut Tergugat tidak juga membeli rumah dari pemiliknya yaitu Frangky Poka sesuai kesepakatan ;
5. Bahwa walaupun Penggugat telah berupaya secara kekeluargaan meminta agar Tergugat mau keluar meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai orang yang berhak, namun Tergugat tidak menghiraukannya dan tetap menguasai dan menikmati obyek sengketa, padahal Tergugat tidak mempunyai hak apapun atas obyek sengketa, sehingga dengan demikian penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak, yang dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, hal mana Tergugat telah melanggar hak subyektif Penggugat sebagai orang yang berhak atas obyek sengketa ;
6. Bahwa oleh karena penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat harus dihukum untuk segera keluar meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat sebagai orang yang berhak dalam keadaan utuh dan aman ;
7. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai obyek sengketa tanpa hak, telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yaitu Penggugat kehilangan keuntungan yang diharapkan diperoleh oleh Penggugat apabila Penggugat yang menguasai obyek sengketa, dimana apabila Penggugat telah menguasai obyek sengketa maka Penggugat dapat mengontrakkan/menyewahkan obyek sengketa kepada pihak ketiga, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan ;
8. Bahwa melihat pada letak obyek sengketa yang cukup strategis, maka nilai sewa obyek sengketa pertahun adalah sebesar Rp. 20.000.000,- Namun Penggugat tidak akan menuntut Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat terhitung sejak Penggugat memperoleh hak atas obyek sengketa, tetapi Penggugat menuntut kerugian tersebut dibayar oleh Tergugat pertahunnya sebesar Rp. 20.000.000,- terhitung sejak gugatan ini

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan/dieksekusi ;

9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alasan hukum yang sah karena ditopang oleh alat bukti outentik yang mempunyai nilai bukti sempurna menurut hukum, maka Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat mengajukan verzet, banding ataupun kasasi (putusan *uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil gugatan yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah hak milik seluas 111 M² (Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/Kelurahan Ohoijang Watdek dan sebuah bangunan rumah yang dibangun diatasnya yang terletak diatasnya yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas-batasnya yuridis formil tercantum dalam Surat Ukur tanggal 02 Pebruari 2009 No. 09/Ohoijang/2009, namun secara faktanya, batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dengan tanah milik Ipa Jahra Alhamid ;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan Taripang ;
 - Sebelah Timur dengan tanah milik Hi. Hamza ;
 - Sebelah Barat dengan tanah milik Hj. Kumalasari ;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah penguasaan tanpa hak yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk keluar dari obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan aman ;
5. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan pertahunnya sebesar Rp. 20.000.000,- ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Kepada Penggugat pertahun sebesar Rp. 20.000.000,- yang dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual, sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai putusan ini dilaksanakan/di eksekusi ;

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/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

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan *verzet*, banding ataupun kasasi (putusan *uit voorbaar bij voorraad*) ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Tergugat sekarang Terbanding telah mengajukan Jawaban tertanggal 12 Februari 2019 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- I. Gugatan Penggugat *Obscuur Liebel* (tidak jelas dan kabur) ;
 - a. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) kepada Tergugat yang menguasai rumah tanpa hak, objek perkara sebagaimana Pasal 1365 BW, yakni :

“Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “ ;
 - b. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam *petitumnya* menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, yang mana perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat tidak pernah mencantumkan serta menguraikan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat, baik itu kerugian *materiil* maupun kerugian *immateriil* ;
 - c. Gugatan Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian materiil maupun *moril* kepada Penggugat, maka sudah sepantasnya, Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud dan pada *petitumnya* (tuntutan) kepada pihak yang merugikannya dan sepantasnya terhadap Tergugat diwajibkan untuk bertanggungjawab mengganti kerugian dimaksud ;
 - d. Bahwa terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten serta bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, selain itu antara *posita* (*fundamentum petendi*) dengan *petitum* tidak konsisten satu sama lainnya ;

Halaman 5 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuru liebel*) ;

- e. Bahwa keharusan posita (*fundamentum petendi*) harus konsisten dengan *petitum* tampak dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67/K/sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut:

“ Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (*posita*) maka permohonan kasasi diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan” ;

Bahwa pendirian yang demikian ditegaskan kembali dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 28/K/SIP/1973 tanggal 15 Nopember 1975 yang menegaskan “karena *rechtsfeiten* diajukan bertentangan dengan *petitum* gugatan harus ditolak” ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau obscuru liebel. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenaan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*) ;

II. Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum

- a. Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat mendalilkan dirinya yang berhak atas sebidang tanah dengan SHM No. 00485 seluas 111 m² yang berada di Perumnas Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara, berdasarkan jual beli antara Penggugat dan Frangky Poka ;

Bahwa tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, disebabkan objek sengketa yang Tergugat tempati adalah hasil pembelian dari orangtua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin. Bahwa Kaka Penggugat membeli rumah tersebut dari pemilik rumah pertama yaitu Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009 dengan harga Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa Tergugat hanya disuruh oleh Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin untuk mendiami rumah tersebut dari tahun 2009 sampai dengan saat ini gugatan diajukan oleh Penggugat. Maka dengan demikian gugatan Penggugat sangat tidak mempunyai dasar hukum dan mengada-ada

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



karena tidak ada hak dari Penggugat yang dilanggar dan tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat ;

- b. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa, gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak yang mempunyai hubungan hukum. Hal ini dikuatkan dengan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 294/K/sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan: "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum" ;

- c. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Bahwa *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.292 K/PDT/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi: "Bahwa salah satu prinsip *fundamental* atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat". Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan ;

Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan mengandung cacat *error in personae* dalam bentuk kualifikasi *in person* ;

Bahwa dengan tidak terbuktinya adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat maka Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim berkenaan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*) ;

III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*)

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang didasarkan pada asumsi bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang mana Tergugat tidak mau meninggalkan rumah objek sengketa atau mengosongkan rumah yang Tergugat diami sekarang ini ;

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat mendiami objek sengketa yang sementara diperkarakan ini adalah hasil pembelian dari orangtua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin dari rumah pemilik terdahulu adalah Ibu Ramla Mansur Lily pada tanggal 02 April 2009, yang mana rumah tersebut Tergugat hanya disuruh tinggal mendiami sudah kurang lebih 10 tahun sampai saat gugatan ini diajukan ;

Bahwa rumah objek sengketa tersebut dibeli Kakak Tergugat dengan nilai sebesar 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dengan cara diangsur sebanyak beberapa kali ke rekening suami pemilik rumah pertama Ibu Ramla Marwan Mansyur Lily. Bahwa nama suami Ibu Ramla Mansyur Lily adalah Bapak Marwan Mansyur Lily, SE dengan nomor rekening 166743538 dengan perincian sebagai berikut:

- Pada tahun 2009 sebesar Rp.100.000.000,- ;
- Pada tahun 2010 sebesar Rp.10.000.000,-;
- Serta Sisa Rp. 25.000.000,- diangsur sampai tahun 2013 ;

b. Bahwa selain fakta hukum yang diuraikan pada point a diatas, pada tanggal 27 Agustus 2018 Surat Somasi dengan No. 03/LO-MHR & P/VIII/2018, lampiran 1 lembar yang diajukan oleh Kuasa Hukum Fatma Daeng Mata kepada Saudara Yuly Udin umur 37 tahun pekerjaan wiraswasta, alamat Jl. A.G. Renuat Tual, dan Agus Udin (Tergugat) umur 36 tahun, pekerjaan wiraswasta, alamat Perumnas Jl. Taripang Samping Masjid Perumnas Kabupaten Maluku Tenggara, dengan demikian pihak-pihak yang ada hubungan hukum dengan rumah atau objek sengketa yang disengketakan haruslah diajukan gugatan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

c. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang terkait atau yang mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang menjadi objek perkara tersebut ‘

Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa hal ini dikuatkan dengan *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/sip/1972 tanggal 11 oktober 1975 yang menegaskan: “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekuarangan formil harus dinyatakan tidak dapat diterima “;

Halaman 8 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian pula dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 1421 K/ Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan bahwa “ Tidak dapat diterima gugatan ini adalah kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenaan untuk menolak gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankolijke verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua, apa yang telah dikemukakan didalam eksepsi diatas sepanjang ada kaitannya dengan tanggapan/jawaban dalam pokok perkara, disisipkan pula disini dengan demikian merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil dan alasan Penggugat sepanjang dalil dan alasan-alasan tersebut merugikan Tergugat ;
3. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, siapa yang mendalilkan suatu peristiwa hukum, maka ia yang harus membuktikannya lebih dahulu tentang dalilnya tersebut, sehingga Tergugat akan membuktikan pada tahap pembuktian dan begitupun juga terhadap Penggugat ;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 1 sampai 2 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugatlah orang yang berhak atau pemegang hak atas sebidang tanah hak milik seluas 111 m² sesuai dengan SHM Nomor 00485 Kelurahan Ohoijang Watdek yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara tanggal 4 Februari 2009 dan diatasnya terdapat sebuah bangunan rumah dengan batas-batasnya ;

Faktanya :

Bahwa rumah objek sengketa yang Tergugat tempati adalah hasil pembelian dari orangtua Tergugat yang berada di Makassar. Bahwa rumah tersebut atau objek sengketa tersebut dibeli melalui perantara Kaka Tergugat yaitu Yuly Udin, dari pemilik rumah pertama yaitu Ibu Ramla Mansyur Lily pada tanggal 02 April Tahun 2009 dimana rumah tersebut setelah dibeli oleh orang tua Tergugat melalui Kakak Tergugat Yuly Udin maka rumah tersebut didiami oleh Tergugat bersama istri dan keluarganya dari tahun 2009 sampai 2019 gugatan Penggugat diajukan ;

Halaman 9 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/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)



Bahwa seluruh bukti pembelian rumah tersebut akan Tergugat buktikan pada saat pembuktian surat maupun pembuktian saksi ;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 3 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa hak Penggugat atas objek sengketa Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH dari Frangky Poka dan Istrinya Juhra Bahasang ;

Faktanya :

Bahwa objek sengketa atas sebuah rumah maupun SHM No. 00485 yang berada di Jl. Taripang Perumnas Kelurahan Ohoijang Watdek, Kabupaten Maluku Tenggara yang didapatkan berdasarkan jual beli dari Frangky Poka dan istrinya Juhra Bahasang adalah rekasaya antara Penggugat bersama Frangky Poka dan istrinya yang mana Frangky Poka meminjam uang dari Penggugat dengan jumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan bunganya Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu 6 bulan. Bahwa karena Frangky Poka pada saat jatuh tempo 6 bulan, uang pinjaman tersebut beserta bunga tidak bisa dilunasi maka Penggugat dengan Frangky Poka bersepakat untuk memberikan SHM no.00485 kepada Penggugat, serta Penggugat secara sepihak mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH untuk membuat suatu Akta Jual Beli dengan Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018. Dimana saudara Frangky Poka beserta istrinya telah meninggalkan/berpindah tempat tidak tahu kemana rimbanya atau keberadaannya ;

Bahwa dengan tindakan yang dilakukan oleh Penggugat bersama Frangky Poka dan istrinya Juhra Bahasang telah dilaporkan kepada pihak yang berwajib dalam hal ini Polres Maluku Tenggara yang sementara diproses secara pidana ;

Bahwa SHM dengan No. 00485 Pemilik Pertama yang bernama Ny. Hafsah adalah Kaka Kandung dari Ibu Ramla Mansur Lily yang mana didalam satu sertifikat Hak Milik terdapat 2 buah rumah yang salah satunya adalah Ibu Ramla Mansur Lily yang sekarang ini yang sudah dibeli oleh Kaka Penggugat Yuli Udin ;

Bahwa pada saat proyek BTN dibuat di Kabupaten Maluku Tenggara Ny. Hafsah bersama adik kandungnya Ramla Mansur Lily mengambil 2 buah rumah dan mendiami ;

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa SHM No. 00485 tersebut dibalik nama dari Ny Hafsah sebagai Pemilik Pertama kepada Frangky Poka atas kesepakatan bersama Kaka Penggugat Yuly Udin untuk keperluan kredit pada Bank Danamon ;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas point 4 sampai 9 dalil gugatan Penggugat ;

Faktanya:

Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) Penggugat sendiri tidak pernah menguraikan secara mendetail dan transparan seperti yang diharapkan oleh Undang-Undang atau Hukum Perdata tentang adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat ;

Bahwa sumber hukum perbuatan melawan hukum ialah Pasal 1363 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 22/Pdt.G/2018/PN.TUL yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH., batal demi hukum ;
3. Menyatakan rumah objek sengketa yang Tergugat tempati adalah hasil pembelian dari orangtua Tergugat yang berada di Makassar, yang dibeli melalui perantaraan Kakak Tergugat yaitu Yuly Udin ;
4. Menyatakan objek yang disengketakan berupa sebuah rumah beserta SHM No. 00485 adalah kepunyaan orangtua yang dibeli melalui Kakak Tergugat Yuly Udin ;

Halaman 11 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan semula Penggugat sekarang Pembanding tersebut, Pengadilan Negeri Tual telah menjatuhkan Putusan tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.871.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul tersebut, semula Penggugat sekarang Pembanding melalui Kuasanya, telah mengajukan permohonan upaya hukum banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Tual tanggal 15 Juli 2019, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tual tanggal 15 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, dan terhadap permohonan upaya hukum banding tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 16 Juli 2019, sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding dihadapan Plh. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tual tanggal 29 Juli 2019, sebagaimana surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, dan terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/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

Kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 30 Juli 2019, sebagaimana Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding dihadapan Plh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Agustus 2019, sebagaimana surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, dan terhadap Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Kuasa Pemanding semula Penggugat tanggal 9 Agustus 2019, sebagaimana Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul ;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tual, telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara, kepada Kuasa Pemanding semula Penggugat tanggal 16 Juli 2019, sebagaimana Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Banding Kepada Pemanding Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 16 Juli 2019, sebagaimana Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Banding Kepada Tergugat Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, setelah pemberitahuan tersebut disampaikan, datang menghadap di Kantor Pengadilan Negeri Tual untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang menurut Undang-Undang, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Ambon ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pemanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata 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*, Pemanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya telah memohon supaya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, dan mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pemanding untuk seluruhnya, dengan alasan/keberatan, sebagaimana dikemukakan dalam Memori Bandingnya ;

Halaman 13 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat dalam perkara a quo pada pokoknya memohon menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, karena *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dalam melakukan penentuan hukum dalam pertimbangan hukumnya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul, Memori Banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding yang disampaikan Kuasa Terbanding semula Tergugat, terhadap permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Pertama yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat sekarang Terbanding bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah *obscuur libel* (tidak jelas dan kabur) karena dalam *posita* gugatan mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam *petitum* gugatan justru memohon tentang kepemilikan obyek sengketa, pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah dan tidak tepat dalam penerapan hukumnya, yang untuk itu Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa didalam Hukum Acara Perdata telah mengatur tentang eksepsi khususnya eksepsi prosedural di luar eksepsi kompetensi dan 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 obscuur libel* yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan *petitum* gugatan tidak jelas;

Halaman 14 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



4. *Exceptio Res Judicata* atau *nebis in idem* ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat sekarang Terbanding dalam perkara *a quo* bahwa gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* atau tidak jelas dan kabur, adalah eksepsi sebagaimana yang disebutkan pada angka 3 (tiga) yang telah dipertimbangkan diatas, yang terdiri atas tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelas obyek sengketa dan petitum gugatan tidak jelas ;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan suatu gugatan dapat diklasifikasikan sebagai gugatan *obscuur libel* atau tidak jelas yang kabur atau *obscuur libel*, apabila dalam gugatan dimaksud terdapat keadaan tidak jelas adanya dasar hukum dan dasar fakta atau peristiwa yang menjadi dasar gugatan, *petitum* gugatan tidak diuraikan secara rinci atau terdapat kontradiksi antara *posita* dengan *petitum* gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dan meneliti gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Penggugat secara jelas telah menguraikan tentang dasar hukum maupun dasar fakta yang mendasari gugatan, jelas obyek sengketanya, *petitum* gugatan Penggugat telah diuraikan secara rinci dan tidak terlihat adanya pertentangan atau kontradiksi antara *posita* gugatan dengan *petitum* gugatan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar hukum maupun dasar fakta dari gugatan Penggugat, adalah bahwa Penggugat sebagai orang yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, seluas 111 m² yang diatasnya terdapat satu bangunan rumah tinggal, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek (*vide* bukti surat bertanda P.1), yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dari pemilik objek sengketa sebelumnya yaitu Frangky Poka dan isterinya Juhra Bahasang, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tgl 26 April 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengky Tengko, SH. (*vide* bukti surat bertanda P-2, P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, Penggugat belum bisa menguasai dan menikmati tanah obyek sengketa, karena Tergugat telah menguasai dan menikmatinya atas dasar alasan bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli kakak Tergugat bernama Yuli Udin seharga Rp135.000.000,- (seratus tigapuluh lima juta rupiah), sebagaimana bukti surat bertanda T1, T.2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apakah benar dalam perkara *a quo* yang dimohonkan banding, Penggugat sebagai orang yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek (*vide* bukti surat bertanda P.1), yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/ JB/IV/2018 tgl 26 April 2018 (*vide* bukti surat bertanda P-2, P-3), dan apakah benar Tergugat menguasai dan menikmati tanah obyek sengketa karena telah dibeli kakak Tergugat bernama Yuli Udin seharga Rp135.000.000,- (seratus tigapuluh lima juta rupiah), sebagaimana bukti surat bertanda T1, T.2, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara, yang justru memerlukan proses pembuktian lebih lanjut dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 RBg/136 HIR ;

Menimbang, berdasarkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, yang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek (*vide* bukti surat bertanda P.1), yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara dengan batas-batas sebagaimana gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa apakah benar yang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek (*vide* bukti surat bertanda P.1), yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara dengan batas-batas sebagaimana gugatan Penggugat, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat, hal tersebut juga telah memasuki materi pokok perkara, yang justru memerlukan proses pembuktian lebih lanjut dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 RBg/136 HIR ;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan *petitum* gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding berpendapat *petitum* gugatan Penggugat telah diuraikan secara rinci dan tidak terlihat adanya pertentangan atau kontradiksi antara *posita* gugatan dengan *petitum* gugatan ;

Menimbang, bahwa dalam *posita* gugatan dan *petitum* gugatan Penggugat, diuraikan tentang kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa, dan penguasaan Tergugat atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sedangkan tentang kebenarannya juga telah memasuki materi pokok perkara, yang justru memerlukan proses pembuktian lebih lanjut dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 RBg/136 HIR ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 25 dan halaman 26, yang telah mempertimbangkan gugatan Penggugat *obscuur liebel* (kabur dan tidak jelas), dengan mendasarkan pertimbangan hukumnya karena dalam *positinya* mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum tetapi dalam *petitumnya* memohon tentang kepemilikan obyek sengketa, adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan salah dalam penerapan hukumnya, karena sengketa tentang kepemilikan akan selalu diikuti dengan timbulnya perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas, maka pertimbangan hukum yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat sekarang Terbanding yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding *obscuur liebel* (kabur dan tidak jelas) tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri eksepsi tersebut, dengan menyatakan menolak eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa didalam perkara *a quo*, selain mengajukan eksepsi gugatan Penggugat sekarang Pembanding *obscuur liebel* (kabur dan tidak jelas) Tergugat sekarang Terbanding juga telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, karena Tergugat sekarang Terbanding hanya disuruh kakak Tergugat sekarang Terbanding yaitu Yuli Udin untuk mendiami rumah tersebut dari tahun 2009, karenanya gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan mengada-ada karena tidak ada hak Penggugat yang dilanggar dan tidak ada kerugian yang dialami Penggugat, sehingga tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa yang menjadi materi dari alasan Tergugat sekarang Terbanding menyatakan gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, menurut Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding telah memasuki materi pokok perkara, yang justru memerlukan proses pembuktian lebih lanjut dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur didalam Pasal 162 RBg/136 HIR, sehingga karena eksepsi Tergugat sekarang Terbanding yang menyatakan gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, harus dinyatakan tidak beralasan hukum, dan kerananya juga harus dinyatakan ditolak ;

Halaman 17 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo*, Tergugat sekarang Terbanding juga mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat sekarang Pembanding Kurang Pihak (*plurium litis consortium*), dengan tidak menarik Yuli Udin yang telah disomasi oleh Penggugat sekarang Pembanding, Ramla Mansyur Lily sebagai pemilik terdahulu dari obyek sengketa, Marwan Mansyur Lily, SE suami Ramla Mansyur Lily sebagai pihak, terhadap eksepsi Tergugat sekarang Terbanding tersebut, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkannya sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa didalam praktek hukum beracara perdata di Pengadilan, seseorang dapat menggugat siapa saja sepanjang terdapat benturan kepentingan diantara keduanya, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak" ;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, dinyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatannya menempatkan seseorang yang tidak digugat didudukkan sebagai Tergugat atau menempatkan seseorang yang digugat didudukkan tidak sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan azas beracara perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa saja pihak yang akan digugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2823 K/Pdt/1992 tanggal 18 Juli 1994 secara tegas dinyatakan bahwa "wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat adalah Para Penggugat" ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, dengan tidak diikut sertakannya Yuli Udin yang telah disomasi oleh Penggugat sekarang Pembanding, Ramla Mansyur Lily sebagai pemilik terdahulu dari obyek sengketa, Marwan Mansyur Lily, SE suami Ramla Mansyur Lily sebagai pihak dalam perkara, tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga dengan demikian, maka eksepsi Tergugat sekarang Terbanding yang menyatakan gugatan Penggugat sekarang Pembanding kurang pihak (*plurium litis consortium*), harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, maka eksepsi Tergugat sekarang Terbanding, harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat sekarang Terbanding dinyatakan ditolak untuk seluruhnya sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka akan dipertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam eksepsi sebagaimana diuraikan diatas, secara mutatis mutandis bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding mempelajari dan membaca dalil gugatan Penggugat sekarang Pembanding dan Jawaban Tergugat sekarang Terbanding, dalam perkara a quo, maka yang menjadi pokok permasalahan atau perselisihan hukum dalam perkara a quo dan memerlukan adanya pembuktian lanjut tentang kebenarannya adalah :

- Apakah benar Penggugat sekarang Pembanding adalah pemilik atas tanah obyek sengketa seluas 111 M² berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek, yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tgl 26 April 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan atau perselisihan hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat sekarang Terbanding, secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Tergugat sekarang Terbanding menguasai tanah obyek sengketa karena disuruh oleh kakak Tergugat sekarang Terbanding bernama Yuli Udin untuk mendiami, dan telah dibeli kakak Tergugat sekarang Terbanding bernama Yuli Udin seharga Rp135.000.000,- (seratus tigapuluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pembanding disangkal oleh Tergugat sekarang Terbanding, maka menjadi kewajiban Penggugat sekarang Pembanding untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (*vide* Pasal 283 RBg/163 HIR), sebaliknya Tergugat sekarang Terbanding, juga berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat sekarang Pembanding, dalam gugatan a quo Penggugat sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Jems Ohoimas dan Brigitina Narahawarin ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding, Tergugat sekarang Terbanding telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I sampai dengan T.12, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Hj. Salma Idris, H.Hamza Junae, dan Afrianti Awir ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat baik yang diajukan Penggugat sekarang Pembanding, Tergugat sekarang Terbanding, dalam perkara a quo, Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding tidak akan mempertimbangkan dan menilai semua alat bukti surat yang telah diajukan secara satu persatu secara rinci, tetapi hanya akan mempertimbangkan alat bukti surat yang ada relevansinya atau hubungannya dengan pokok permasalahan atau perselisihan hukum yang harus dibuktikan, sehingga apabila ada alat bukti surat yang tidak dipertimbangkan dan dinilai oleh Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat Banding haruslah dianggap alat bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dan harus dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek, Penggugat sekarang Pembanding dapat membuktikan bahwa Penggugat sekarang Pembanding adalah pemilik atas tanah obyek sengketa seluas 111 M², yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara, yang diperoleh Penggugat sekarang Pembanding dari pemilik sebelumnya yaitu Frangky Foka, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/IB/IV/2018 tanggal 26 April 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengki Tengko, SH., sebagaimana bukti surat bertanda P-2, P-3 ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P.1, diperoleh fakta yang membuktikan secara *de jure* bahwa pemilik semula atas tanah obyek sengketa adalah Ny. Hafsah, yang bersesuaian dengan bukti surat bertanda P.4 berupa Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen, yang kemudian telah dibeli oleh Frangky Foka (yang menjadi penjual kepada Penggugat sekarang Pembanding) dari Ny. Hafsah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/KEL.OHOIJONG/WATDEK/VI/2010 tanggal 24 Juni 2010, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengki Tengko, SH., ;

Menimbang, bahwa rumusan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



menyebutkan pada pokoknya bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018, dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-3 berupa Kuasa Menjual, dapat dibuktikan menurut hukum bahwa jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*, antara Penggugat sekarang Pemanding sebagai pembeli dengan Frangky Foka, telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hengki Tengko, SH., sehingga karenanya telah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap fakta yang membuktikan secara *de jure* sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa pemilik semula atas tanah obyek sengketa adalah Ny. Hafsah, yang kemudian telah dibeli oleh Frangky Foka (yang menjadi penjual kepada Penggugat sekarang Pemanding) dari Ny. Hafsah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/KEL.OHOIJONG/WATDEK/VI/2010 tanggal 24 Juni 2010, yang juga dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hengki Tengko, SH., sehingga karenanya juga telah memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa sebaliknya bukti surat bertanda T.1 berupa Akta Jual Rumah/Tanah dan bukti surat bertanda T.2 berupa Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Rumah yang diajukan Tergugat sekarang Terbanding dalam perkara *a quo*, telah dibuat tidak memenuhi ketentuan rumusan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam perkara *a quo* tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.1 dan bukti surat bertanda T.2 sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, diperoleh fakta yang membuktikan bahwa yang menjadi pihak penjual dalam bukti surat bertanda T.1 dan T.2 tersebut, adalah Ramla Marwan, sedangkan berdasarkan bukti surat bertanda P.1 secara *de jure* telah dibuktikan bahwa pemilik semula atas tanah obyek sengketa adalah Ny. Hafsah, yang bersesuaian dengan bukti surat bertanda P.4 berupa Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen ;



Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T.2 diperoleh fakta bahwa Ramlah Marwan memperoleh tanah berikut bangunan di atasnya, dari pemberian secara lisan atau hadiah dari Ny. Hafsah kepada Ramla Marwan setelah menikah dengan Marwan Mansyur Lily tanggal 10 Oktober 1999, akan tetapi Tergugat sekarang Terbanding tidak membuktikannya dengan mengajukan Ny.Hafsah dan Ramla Marwan atau ahli warisnya jika telah meninggal dunia sebagai saksi untuk perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat selebihnya yang diajukan Tergugat sekarang Terbanding, Majelis Hakim Judex Factie tidak akan mempertimbangkannya, karena tidak dapat dipergunakan sebagai kepemilikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat sekarang Terbanding ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Penggugat sekarang Pembanding telah dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat sekarang Pembanding berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00485/ Kelurahan Ohoijang Watdek (*vide* bukti surat bertanda P.1), yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 100/Ohoijang Watdek/ JB/IV/2018 tanggal 26 April 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengki Tengko, SH., (*vide* bukti surat bertanda P-2, P-3), sehingga karenanya petitum gugatan Penggugat pada angka 2 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sekarang Pembanding telah dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka penguasaan Tergugat sekarang Terbanding atas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga karenanya petitum gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 3 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan pada angka 3 dikabulkan sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 4 menghukum Tergugat untuk keluar dari obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan aman, patut untuk dikabulkan karena cukup beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan Tergugat sekarang Terbanding atas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka petitum gugatan Penggugat sekarang Pembanding pada angka 5 dan 6 patut untuk dikabulkan, sebagai konsekuensi hukum dari Pasal 1365 KUHPerdara ;

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Menimbang, bahwa terhadap petitem gugatan Penggugat sekarang Pemanding pada angka 7 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada banding, kasasi dan perlawanan (verzet), oleh karena tidak cukup beralasan dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg/ Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad Dan Provisionil), maka harus juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat sekarang Pemanding dalam perkara a quo dikabulkan untuk sebagian, dan gugatan Penggugat sekarang Pemanding selebihnya harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sekarang Pemanding dalam perkara a quo dikabulkan untuk sebagian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBG/181 HIR, Terbanding semula Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan seperti akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Stb. 1927-227 tentang Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura.), Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tual tanggal 8 Juli 2019 Nomor 22/Pdt.G/2018/PN Tul yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas obyek sengketa berupa sebidang tanah hak milik seluas 111 M² Sertipikat Hak Milik Nomor
Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



00485/Kelurahan Ohoijang Watdek dan sebuah bangunan rumah yang dibangun di atasnya yang terletak di Kelurahan Ohoijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara yang batas-batasnya yuridis formil tercantum dalam Surat Ukur tanggal 02 Pebruari 2009 No. 09/Ohoijang/2009, namun secara faktanya, batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah milik Ipa Jahra Alhamid ;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan Taripang ;
 - Sebelah Timur dengan tanah milik Hi. Hamza ;
 - Sebelah Barat dengan tanah milik Hj. Kumalasari ;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa adalah penguasaan tanpa hak yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukum Tergugat untuk keluar dari obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan aman ;
 5. Menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan pertahunnya sebesar Rp. 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) ;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Kepada Penggugat pertahun sebesar Rp. 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) yang dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual, sampai dengan putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai putusan ini dilaksanakan/di eksekusi ;
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
 8. Menghukum Tergugat sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari Senin tanggal 2 September 2019, oleh kami USAHA GINTING, SH., MH., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon selaku Hakim Ketua Majelis, DARSONO SYARIF RIANOM, SH., dan Dr. TUMPAL NAPITUPULU, SH.,M.Hum., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Ambon masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 14 Agustus 2019 Nomor 42/PDT/2019/PT AMB, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 5 September 2019 dalam sidang yang terbuka untuk

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta JOSEPH HUKUBUN, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Ambon tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

DARSONO SYARIF RIANOM, SH.,

USAHA GINTING, SH., MH.,

Dr. TUMPAL NAPITUPULU, SH., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

JOSEPH HUKUBUN, SH.,

Perincian Biaya :

- | | | | |
|-----------------|-----|------------|-----------------------------------|
| - Biaya meterai | Rp. | 6.000,00 | |
| - Biaya redaksi | Rp. | 10.000,00 | |
| - Biaya proses | Rp. | 134.000,00 | |
| - J u m l a h | Rp. | 150.000,00 | (seratus lima puluh ribu rupiah); |

Halaman 25 dari 25 halaman Putusan Nomor 42/PDT/2019/PT AMB