



PUTUSAN

Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rika Hendriks Chanson, Tempat tanggal/lahir Banda Neira 13 November 1979, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JHON MICHAELE BERHITU, S.H., M.H, CLA., C.Me & PARTNERS yang beralamat di Jl. Mr. Chr.Soplanit, RT. 003/RW.004, Negeri Rumah Tiga, Teluk Ambon, Kota Ambon, Provinsi Maluku, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 10 Mei 2023 Nomor 459/2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Rudy Samaun**, beralamat di Aster Kodim 1503/Tual, jalan Pahlawan Revolusi, Kelurahan Ohijang Watdek, Kecamatan Kei Kecil, Kabupaten Maluku tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
Dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Fahmi Samaun, Pekerjaan Anggota Polri bertempat tinggal di Jl.Batu Merah Tanah Rata Kecamatan Sirimau Kota Ambon sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 04/Pen.Izin.Khusus/VI/2023/PN Amb tanggal 8 Juni 2023;
2. **Kepala kantor Badan pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tengah**, beralamat Namaelo, Kecamatan Kota Masohi, Kabupaten Maluku Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muchadar Rasyid, S.H., dkk beralamat pada kantor Pertanahan Kabupaten Maluku

Halaman 1 dari 39 Putusan No. 112/Pdt.G/2023/PN Amb



Tengah, Jalan R.A. Kartini No 13 Kelurahan Namaelo
Kecamatan Kota Masohi kabupaten Maluku Tengah, sesuai
surat kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2023 yang telah didaftarkan
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 25 Mei 2023
Nomor 516/2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Mei
2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Ambon pada tanggal 8 Mei 2023 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2023/PN
Amb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

Adapun yang menjadi dasar Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat** Memiliki sebidang tanah dengan ukuran Panjang
21 Meter dan Lebar 11,50 Meter, dan di atasnya terdapat 2 (Dua)
Buah Bangunan Semi Permanen yang terletak di Desa Nusantara,
Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, dengan batas-
batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Laut (Dahulu), Sekarang
Jalan Setapak.
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis
2. Bahwa **Penggugat** Memperoleh Tanah dan Bangunan tersebut dari
Almarhum Ayah Tergugat I, di mana Orang Tua Tergugat I menjual
Tanah dan Bangunan tersebut kepada Penggugat pada Tanggal 23
February tahun 1998 dengan Harga sebesar Rp. 7.000.000. (tujuh juta
Rupiah);
3. Bahwa terhadap Tanah Milik Penggugat berdasarkan Jual Beli
dengan Orang Tua Tergugat I, sebagiannya telah di terbitkan Sertifikat
Hak Milik Nomor : 00334 / Desa Nusantara, Kecamatan Banda,
Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor :



00080/2017 Luas 226 M2 (Dua ratus Dua puluh enam Meter Persegi)
terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN**. (Tergugat I).

Dengan Batas-Batas sebagai berikut

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak
- Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis

Selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai Objek Sengketa.

4. Bahwa kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00334 / Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor : 00080/2017 Luas 226 M2 (Dua ratus Dua puluh enam Meter Persegi) terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN** (Tergugat I), yang di terbitkan oleh Tergugat II diatas Tanah Milik Penggugat, sebelumnya tidak diketahui oleh Penggugat karena Fisik Bidang tanah dan Bangunan diatas Objek tersebut telah bertahun – tahun dikuasai oleh Penggugat, dan masih ada barang-barang Penggugat berupa Kayu serta tidak ada pencegahan dari siapapun termasuk Tergugat I, namun baru belakangan ini Penggugat ketahui bahwa pada bidang tanah tersebut telah ada Sertifikat Hak Milik Nomor : 00334 / Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku,, Surat Ukur Nomor : 00080/2017 Luas 226 M2 (Dua ratus Dua puluh enam Meter Persegi) terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN**. (Tergugat I)
5. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah dalam objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat yang menguasai Objek Sengketa dan Penggugat baru mengetahuinya maka perbuatan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum sehingga menurut hukum, Sertifikat Hak Milik A quo harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan mengikat secara hukum.
6. Bahwa selain itu Tergugat I yang telah mengetahui bahwa objek sengketa telah di jual oleh Orang Tua Tergugat I kepada Penggugat dan kemudian secara diam-diam Tergugat I melakukan pendaftaran Tanah Kepada Tergugat II sehingga terbit Sertifikat atas nama Tergugat I adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum oleh karena itu menurut hukum Perbuatan tergugat I sangat bertentangan



dengan hukum dan tidak memiliki kekuatan daya laku dan mengikat secara hukum.

7. Bahwa karena objek sengketa saat ini atas nama Tergugat I diperoleh dengan itikad buruk maka untuk menjamin hak atas tanah milik Penggugat agar tidak berpindah tangan atau dialihkan kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Ambon dapat meletakkan sita jaminan atas objek sengketa.
8. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dengan tanpa hak dan melawan hukum serta adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat II sehingga menyebabkan Penggugat harus mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ambon guna mempertahankan hak penggugat atas sebagian tanah seluas 226 M2 yang telah dibeli secara sah dari Orang Tua Tergugat I dan menjadi milik Penggugat, maka beralasan menurut hukum bila Tergugat I sampai dengan Tergugat II dihukum untuk membayar segala yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan fakta-fakta yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo berkenaan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yaitu Tanah Seluas 226 M2 (Dua ratus Dua puluh enam Meter Persegi) pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 00334 / Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor : 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAU**.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan Pengadilan atas objek sengketa.
3. Menyatakan objek sengketa seluas 226 m2 (meter persegi) adalah sah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan yang dibuat di Banda neira, pada tanggal 23 Februari 1998 antara Penggugat dengan Orang Tua Tergugat 1 (almarhum Samaun Lahadima).dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin



- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan Pendaftaran Tanah Milik Penggugat dalam Objek Sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat II sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik adalah suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.
 5. Menyatakan perbuatan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik secara diam-diam atas tanah dalam objek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00334 / Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor : 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN** (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum.
 7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain apabila perlu dengan bantuan keamanan alat Negara.
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Bila pengadilan berpendapat lain mohon, putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan penggugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat I dan tergugat II hadir diwakili Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka kepada para pihak yang berperkara Majelis Hakim telah berusaha mengupayakan Perdamaian melalui mediasi dengan bantuan Hakim Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim yaitu Orpa Martina, S.H., Mediator pada Pengadilan Negeri Ambon, berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 8 Mei 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 14 Juni 2023, ternyata upaya Mediasi tidak berhasil (gagal), namun demikian kepada

Halaman 5 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak yang berperkara tetap diberikan kesempatan untuk menyelesaikan perkara ini melalui jalur damai di luar Pengadilan dan oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan Pembacaan surat Gugatan oleh kuasa Penggugat, dimana atas surat gugatannya tersebut, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak perubahan tertuma pada petitum penggugat dimana angka 5 tidak ada langsung angka 6, oleh karena itu diperbaiki menjadi angka 6 menjadi angka 5 dan seterusnya sehingga petitum penggugat hanya terdiri dari angka 1 sampai dengan angka 8;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara e court tanggal 13 Juli 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat;
2. Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menggugat perkara tersebut dan Tergugat memiliki dasar hukum yang kuat, asas-asas hukum untuk memiliki hak atas penguasaan lahan tersebut;
3. Penggugat tidak berhak menuntut kerugian ke Tergugat atas pemakaian lahan/tanah tersebut karena lahan tersebut bukan milik Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat,
2. Bahwa lahan seluas 21 X 11.50 meter di Desa Nusantara Kecamatan Banda Kabupaten Maluku Tengah, yang dikalim oleh Penggugat merupakan tanah milik orang tua saya Alm. SAMAUN LAHADIMA, yang disewakan selama 21 tahun kepada RIKA HENDRIKS dengan harga Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah), sejak tanggal 23 Februari 1998, yang tertuang dalam perjanjian/kesepakatan Surat Keterangan Sewa-Menyewa antara orang tua saya Alm. SAMAUN LAHADIMA dan RIKA HENDRIKS, yang di saksikan oleh Kepala Desa Nusantara Alm. W.S. NURBATI dan Ketua RT 01 Desa Nusantara Alm. HAMIM LAKOTA. Selain Surat Keterangan Sewa-Menyewa adapun Surat Pernyataan yang dibuat oleh RIKA HENDRIKS di atas kertas segel 1996, pada tanggal,

Halaman 6 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN Amb



bulan dan tahun yang sama dalam Surat Keterangan Sewa-Menyewa. Adapun batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatasan dengan: Rumah MOH KAPLUDIN

Sebelah Barat berbatasan dengan: Laut

Sebelah Timur berbatasan dengan: Rumah LASE LASAHIA

Sebelah Timur berbatasan dengan: Rumah KAMSI KAMIS

3. Bahwa lahan seluas 21 X 11.50 meter di Desa Nusantara Kecamatan Banda Kabupaten Maluku Tengah, merupakan tanah milik orang tua Alm. SAMAUN LAHADIMA, dan saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334 atas nama RUDY SAMAUN, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah MAOH KAPLUDIN

Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan Setapak

Sebelah Timur berbatasan dengan: Rumah LASE LASAHIA

Sebelah Timur berbatasan dengan: Rumah KAMSI KAMIS

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334 atas nama RUDY SAMAUN, dari pihak Keluarga (anak-anak dari Alm. SAMAUN LAHADIMA), telah memberikan hibah lahan tersebut kepada Pemerintah Negeri Nusantara Kecamatan Banda Kabupaten Maluku Tengah untuk dipergunakan sebagai pembangunan Musalah ataupun tempat Pengajian.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambobn agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat,
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak kuat hukum dalam mengajukan gugatan tersebut;
3. Menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah/lahan seperti yang sudah disebutkan sebelumnya;



4. Menyatakan bahwa penggugat tidak melaporkan hak atas tanah/lahannya seperti yang telah disampaikan sebelumnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menolak segala upaya gugatan atau ganti rugi yang telah disebutkan oleh pihak Pengugat,
3. Menolak segala laporan yang diajukan oleh pihak Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara tersebut;
4. Menolak segala upaya banding jika Penggugat merasa tidak puas dengan jawaban dari Tergugat,
5. Menolak gugatan Penggugat dikarenakan gugatan tersebut tidak kuat dasar hukum;
6. Munghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara e court tanggal 13 Juli 2023 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Tergugat II membantah dan menolak semua dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II. Selanjutnya Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara yang juga disampaikan oleh Tergugat II;

2. Eksepsi Gugatan Kadaluarasa

Bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan; (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan*



keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sertipikat Hak Milik Nomor 00334/Nusantara atas nama Rudy Samaun telah diterbitkan pada tanggal 16 Mei 2017. Merujuk kepada ketentuan di atas, sertipikat tersebut telah terbit lebih dari 5 tahun, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi batal demi hukum sehingga harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*)

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak secara jelas menyebutkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dalam pengajuan gugatan tersebut.

Bahwa sesuatu Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) harus dinyatakan tidak diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970, yang menyatakan, Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;
2. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat II dalam eksepsi di atas sepanjang dibenarkan oleh hukum dan relevan dalam pokok perkara secara proposional, mohon dianggap termuat kembali dalam pokok perkara;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 5 yang menyebutkan Tergugat II telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00334/Nusantara atas nama Tergugat I telah diterbitkan pada tanggal 16 Mei 2017, maka Tergugat II menanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa gugatan perkara *aquo* diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Ambon yang mendalilkan Tergugat II sudah melakukan suatu



perbuatan melawan hukum dalam rangka penerbitan dalam sertipikat *a quo*;

b. Tergugat II adalah instansi vertikal yang diatur oleh undang-undang dan aturan-aturan pelaksana yang berlaku di bidang pertanahan, sehingga sesuai dengan tugas dan fungsinya melayani setiap permohonan hak dari setiap masyarakat yang membutuhkan pelayanan di bidang pertanahan, untuk itu terhadap proses penerbitan hak dalam sertipikat *a quo* adalah sah dan prosedural sesuai aturan hukum yang berlaku dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

c. Bahwa ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) maupun Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) diatur oleh ketentuan atau dasar hukum yang sama, yakni Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek*.

Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*".

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas, setidaknya ada lima unsur yang harus dipenuhi untuk dapat terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

(1) Adanya perbuatan hukum perdata, yaitu: Perbuatan tersebut baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif) padahal dia mempunyai kewajiban untuk membuatnya, kewajiban tersebut tentunya lahir oleh hukum yang berlaku bukan lahir oleh suatu kesepakatan atau kontrak;

(2) Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu:

- Perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;



- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain

(3) Adanya kerugian, yaitu: Unsur kerugian merupakan syarat agar gugatan berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara dapat dilakukan, kerugian tersebut meliputi kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang juga akan dinilai dengan uang;

(4) Adanya kesalahan, yaitu: Suatu perbuatan dapat dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dikenakan tanggung jawab secara hukum apabila menemui unsur-unsur:

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian/kealpaan;
- Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf

(5) Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Bahwa untuk dapat dikabulkannya gugatan perbuatan melawan hukum maka antara perbuatan yang dilakukan harus ada hubungan kausal (sebab akibat) dengan kerugian yang timbul, baik hubungan sebab akibat yang faktual (*Sine Qua Non*) maupun sebab akibat kira-kira (*Proximate Cause*);

Bahwa kelima unsur tersebut di atas bersifat kumulatif, sehingga satu unsur saja tidak terpenuhi akan menyebabkan seseorang tak bisa dikenakan Pasal perbuatan melawan hukum ("PMH"). Dengan demikian apa yang dilakukan oleh Tergugat II telah melaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan demikian apa yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga sudah sepatutnya gugatan ditolak;



4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah Tergugat II mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil gugatan tersebut;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan penggugat haruslah ditolak (*Ontzeg*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum pada Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Masohi, yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Perdata Nomor: 112/Pdt.G/2023/PN.Amb untuk berkenan kiranya menjatuhkan Putusan Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi yang disampaikan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena :
 - a. Gugatan Penggugat Kadaluarsa;
 - b. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00334/Nusantara atas nama RUDY SAMAUN telah diterbitkan pada tanggal 16 Mei 2017 telah sesuai ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Membebaskan segala biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa tergugat I dan tergugat II, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik secara e courd di persidangan pada tanggal 20 Juli 2023 dan terhadap Replik tersebut, Kuasa tergugat I dan tergugat II telah pula mengajukan Duplik secara e courd dipersidangan pada tanggal 27 Juli 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa hukum Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebanyak 7 (tujuh) buah bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 sebagai berikut :



1. Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian jual beli tanah dan bangunan tanggal 23 Februari 1998, yang diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai asli Kwitansi tertanggal 6 Februari 1998, yang diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai asli Kwitansi tertanggal 23 Februari 1998, yang diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai fotocopy Sertifikati Hak Milik Nomor 00334 atas nama Rudi Samaun, yang diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pengosongan bangunan Milik Negeri Adm. Nusantara tanggal 14 Januari 2023, yang diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Rekaman Pembicaraan, yang diberi tanda P-6;
7. Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda penduduk atas nama Penggugat, yang diberi tanda P-7;

Menimbang, Bahwa Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4 tidak ada asli;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah menurut tata cara agamanya, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Viktor Ratuanik;
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah yang terletak di Desa Nusantara Banda Naira;
 - Bahwa saksi tahu dengan tergugat I tetapi tidak kenal dengan tergugat I;
 - Bahwa setahu saksi penggugat ada mempunyai bukti kepemilikan terhadap tanah objek sengketa berupa surat Perjanjian jual beli antara almarhum orang tua Tergugat I dengan Penggugat Ribka Hendriks;
 - Bahwa setahu saksi diatas tanah objek sengketa ada 2 (dua) bangunan rumah;
 - Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut antara orang tua tergugat I dengan penggugat terjadi pada bulan Februari 1998;
 - Bahwa transaksi jual beli tersebut dimana yang menjadi Pembeli adalah Penggugat Ribka Hendrik dan penjual adalah Samaun Lahadima ayah dari Tergugat I di Desa Nusantara Banda Naira;



- Bahwa teransaksi jual beli tanah objek sengketa dari Samaun Lahadima ayah dari Tergugat I kepada Penggugat Ribka Hendrik dengan harga Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah melihat surat-surat kepemilikan dari Penggugat pada tanggal 7 Januari 2023 di Banda Neira;
- Bahwa saksi tahu terkait surat-surat kepemilikan Penggugat karena saksi pernah ditunjukkan oleh Penggugat sebagai Kuasa Hukum untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah tersebut;
- Bahwa saksi selaku kuasa dari penggugat sehingga penggugat yang meminta saksi untuk turun kelokasi objek sengketa dan ketika saksi tiba di Banda Neira saksi menghubungi Polisi untuk memanggil Tergugat I untuk melakukan pertemuan dan hasil pertemuan di Polsek tersebut tidak ada titik temu karena ada surat Hibah tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Masyarakat Desa Nusantara;
- Bahwa ketika pertemuan dengan tergugat I tidak ada penyelesaian kemudian pihak kepolisian menyarankan untuk melakukan upaya hukum;
- Bahwa setahu saksi batas-batas dari tanah objek sengketa adalah Barat dengan dahulu laut sekarang jalan setapak, Timur dengan Muh. Kapludin, Selatan dengan kamsi Kamis dan Sebelah Utara berbatasan dengan lase Lasahia;
- Bahwa saksi pernah turun kelokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa pada saat pertemuan membahas tanah objek sengketa ada juga membahas surat sewa menyewa tanah objek sengketa sehingga pihak Kepolisian dalam hal ini yang menjadi Kapolsek adalah Bapak Irwan juga ada memanggil Hasanudin Lakotta dan turut hadir juga Babinmas;
- Bahwa ketika pertemuan atau mediasi tersebut baru saksi tahu ada surat hibah dari tergugat I kepada masyarakat Desa Nusantara dan surat hibah tersebut tahun 2019;
- Bahwa sekarang objek sengketa dalam keadaan kosong dipagar seng dan sebelumnya penggugat yang menempati tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi penggugat ada mempunyai hotel/penginapan di Banda Neira;



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan kuasa hukum para Tergugat menyatakan akan menanggapi pada kesimpulan;

2. Saksi Suherman Ura;

- Bahwa saksi hadir dipersidangan sehubungan dengan permasalahan tanah dan rumah yang terletak di Desa Nusantara Banda Naira;
- Bahwa saksi tahu tergugat I, akan tetapi tidak kenal dengan tergugat I;
- Bahwa hubungan Tergugat I dengan Alamarhum Samaun Lahadima adalah dimana Tergugat I adalah anak dari almahum Samaun Lahadima;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa telah di lakukan Jual beli pada bulan Februari 1998;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut yang menjadi pembeli adalah Penggugat Ribka Hendrik dan penjual adalah Samaun Lahadima ayah dari Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi transaksi jual beli tanah objek sengketa terjadi di di Desa Nusantara Banda Naira;
- Bahwa teransaksi jual beli tanah objek sengketa dari Samaun Lahadima ayah dari Tergugat I kepada Penggugat Ribka Hendrik dengan harga Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
- Bahwa pernah melihat surat-surat kepemilikan tanah objek sengketa dari Penggugat pada tanggal 7 Januari 2023 di Banda Neira;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah objek sengketa ada terdapat 2 (dua) buah rumah;
- Bahwa saksi tahu terkait bukti kepemilikan tanah objek sengketa karena saksi yang ditunjuk oleh penggugat sebagai kuasa untuk menyelesaikan masalah tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi pernah turun kelokasi tanah objek sengketa dan ketika saksi tiba di Banda Neira saksi langsung ke Kantor Polsek untuk meminta pihak kepolisian untuk memanggil tergugat I untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah tersebut dan ketika terjadi pertemuan dengan tergugat I di mana hasil pertemuan di Polsek tidak ada titik temu karena ada surat Hibah dari Tergugat I atas tanah objek sengketa kepada Masyarakat



Desa Nusantara dan pada saat pertemuan tersebut hadir juga penggugat;

- Bahwa setahu saksi Pemerintah Desa Nusantara sempat memperlihatkan surat Hibah kepada Masyarakat Desa Nusantara;
- Bahwa pada pertemuan tersebut juga saksi ditunjukkan Sertipikat tanah objek sengketa;
- Bahwa ketika tidak ada titik temu penyelesaian masalah tanah objek sengketa tersebut kemudian Kapolsek menyarankan untuk dilakukan upaya hukum;
- Bahwa pada saat pertemua tersebut pihak kepolisian juga ada memanggil Hasanudin Lakotta karena terkait sewa menyewa rumah objek sengketa karena Des Alwi selaku tokoh Masyarkat Banda Neira ada mengetahui tentang transaksi jual beli antara penggugat degan Ayah dari tergugat I dan anak Des Alwi mengatakan kalau Des Alwi melarang transaksi jual beli dengan orang asing sehingga kemudian dibuat surat sewa menyewa oleh Ayah tergugat I dengan penggugat terhadap tanah objek sengketa sehingga seolah-olah tidak ada transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Bahwa setahu saksi batas-batas dari tanah objek sengketa adalah Barat dengan dahulu laut sekarang jalan setapak, Timur dengan Muh. Kapludin, Selatan dengan kamsi Kamis dan Sebelah Utara berbatasan dengan lase Lasahia;
- Bahwa penggugat mempunyai bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa berupa surat jual beli, kwitansi senilai Rp 7.000.000.,(tujuh juta rupiah) yang dibayar 2 (dua) kali;
- Bahwa setahu setahu saksi dalam rumah objek senketa tersebut ada barang-barang milik penggugat berupa kayu dan lain-lain;
- Bahwa nama-nama yang ada dalam surat jual beli tersebut antara lain Penggugat, Almarhum Samaun Lahadima, Hasanudin Lakotta dan 1 (satu) orang saksi;
- Bahwa Hasanudin Lakotta pernah menjelaskan kepada saksi terkait perjanjian jual beli tersebut dimana Hasanudin Lakotta mengatakan tanah tersebut milik Penggugat karena Hasanudin sebagai saksi dan



yang mengantar suami Penggugat karena menjadi Penerjemah untuk menemui orang tua tergugat I terkait jual beli tanah tersebut;

- Bahwa saksi tahu tanah objek sengketa sudah ada Sertipikat dan terkait proses penerbitan Sertipikat tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait adanya pengukuran tanah objek sengketa;
- Bahwa pada Tahun 1998 Rudi Samaun tergugat I ada menjadi saksi padahal saat itu masih dibawah umur;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Suami penggugat;
- Bahwa penggugat lahir di Banda Neira berdomisili di Banda Neira sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah objek sengketa pada tahun 1998 dan surat hibah pada tahun 2019;
- Bahwa objek sengketa sekarang tidak ada yang tinggal dan hanya ada barang-barang milik penggugat;
- Bahwa setahu saksi jual beli dan surat hibah atas tanah objek sengketa ditahun yang sama;
- Bahwa setahu saksi penggugat ada mempunyai penginapan di Pulau Banda Neira;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan kuasa hukum para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sejumlah 7 (tujuh) buah bukti surat;

1. Fotocopy sesuai asli Sertipikat hak Milik Nomor :00334,yang diberi tanda T.I -1;
2. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Sewa Menyewa tanggal 23 Februari 1998 ,yang diberi tanda T.I -2;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan tanggal 23 Februari 2023,yang diberi tanda T.I -3;
4. Fotocopy sesuai asli Surat isian Tanah Nomor: 6/III/1969, yang diberi tanda T.I -4;
5. Fotocopy sesuai fotocopy Surat Pernyataan Hibah tanggal 23 Juni 2019, yang diberi tanda T.I -5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy sesuai fotocopy laporan Transaksi Finansial dari BRI kepada Hasanudin Lakota, yang diberi tanda T.I -6;
7. Rekaman, yang diberi tanda T.I -7;

Menimbang, Bahwa Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.I-5 s/d T.I-6 tidak ada asli melainkan berupa foto copy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat sejumlah 9 (sembilan) buah bukti surat;

1. Fotocopy sesuai fotocopy KTP atas nama Rudy Samaun, yang diberi tanda T.II -1;
2. Fotocopy sesuai fotocopy Kartu Keluarga atas nama Rudy Samaun, yang diberi tanda T.II -2;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Tanah Nomor 593.3/44/NAN/II/2017 tanggal 14 Februari 2017, yang diberi tanda T.II -3;
4. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan/Pemilikan Tanah, yang diberi tanda T.II -4;
5. Fotocopy sesuai asli Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor:00334/Nusantara atas nama Rudy Samaun tanggal 16 Mei 2017, yang diberi tanda T.II -5;
6. Fotocopy sesuai asli Surat Ukur Nomor 00080/2017 tanggal 02 Mei 2017, yang diberi tanda T.II -6;
7. Fotocopy sesuai fotocopy Surat Pemberitahuan pajak Terutang PBB, yang diberi tanda T.I -7;
8. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Ahli Waris, yang diberi tanda T.I -8;
9. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Pembagian Warisan, yang diberi tanda T.I -9;

Menimbang, Bahwa Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi serta dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.II-1, T.II-2 dan T.II-7 tidak ada asli melainkan berupa foto copy;

Menimbang, bahwa tergugat selain mengajukan bukti surat kuasa tergugat I telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dipersidangan dengan dibawah sumpah menurut tata cara agamanya sebagai berikut :

Halaman 18 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN Amb



1. Saksi Hasanudin Lakotta;
 - Bahwa hadir dipersidangan sehubungan dengan masalah tanah dan rumah;
 - Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan tidak kenal dengan tergugat I serta tahu dengan tergugat II;
 - Bahwa saksi tahu tahun 1998 tanah objek sengketa ada dikontrakan oleh orang tua tergugat I kepada penggugat bukan jual beli;
 - Bahwa setahu saksi selain sewa menyewa ada juga bukti jual beli (P-1);
 - Bahwa setahu saksi waktu itu tanah objek sengketa mau dibeli oleh penggugat tetapi dilarang karena yang beli adalah warga Negara asing tidak boleh memiliki tanah di Banda Neira;
 - Bahwa saksi selaku juru bahasa dan penerjemah dari penggugat;
 - Bahwa saksi pernah mengantar suami penggugat untuk melihat tanah objek sengketa untuk dibeli akan tetapi didengar oleh Des Alwi (tokoh Masyarakat Banda Neira) yang kemudian melarang untuk dijual kepada orang asing;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah pernah ada transaksi jual beli antara penggugat dengan orang tua tergugat I;
 - Bahwa setahu saksi surat sewa menyewa dibuat duluan dan baru surat jual beli dibuat;
 - Bahwa saksi tidak ada menjadi saksi dalam surat sewa menyewa;
 - Bahwa setahu saksi suami penggugat ketika pertama kali datang di Banda Neira tinggal dengan saksi;
 - Bahwa saksi pernah mengantar suami penggugat untuk bertemu dengan orang tua tergugat I untuk mau membeli tanah objek sengketa;
 - Bahwa penggugat ada mempunyai hotel di banda Neira dengan nama hotelnya adalah Hotel Ribka;
 - Bahwa saksi tahu surat jual beli antara penggugat dan orang tua tergugat I karena saksi pernah menjadi saksi pada surat tersebut dan ada menanda tangani surat tersebut dan bukti surat jual beli tersebut dibuat oleh penggugat;



- Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2023 saksi pernah hadir di Pengadilan Negeri Ambon untuk menjadi saksi atas permintaan penggugat akan tetapi saksi merasa tertekan sehingga akan memberikan keterangan yang sebenarnya dipersidangan;
- Bahwa surat jual beli tersebut dibuat tahun 2018 dan bukannya tanggal 23 Februari tahun 1998;
- Bahwa saksi menandatangani surat jual beli tersebut sebelumnya nama-nama yang ada dalam surat jual beli tersebut sudah ada tanda tangannya;
- Bahwa setahu saksi proses pembuatan surat jual beli tersebut dimulai ketika penggugat menelepon saksi supaya membantu untuk tanda tangan pada surat jual beli tersebut dan saksi melihat sudah ada tanda tangan Hamim Lakota dan Samaun Lahadima padahal kedua orang tersebut sudah meninggal dunia yang mana Hamim Lakota meninggal tahun 2007 sedangkan Samaun Lahadima meninggal tahun 1999;
- Bahwa saksi ada ketika terjadi jual beli antara penggugat dengan orang tua tergugat I tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah ketemu dengan kuasa hukum penggugat di Polsek Banda dan di Pemerintah Desa, akan tetapi saksi pernah bertemu dengan saksi Victor Ratuanik di Hotel Ribka Banda;
- Bahwa saksi ada menerima uang sejumlah Rp 7.000.000.' (tujuh juta rupiah) untuk biaya transportasi untuk datang sidiag dan menjadi saksi di Pengadilan Negeri Ambon;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Sertipikat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi penggugat orang Banda Neira, warga Negara Indonesia, sedangkan suminya warga Negara Asing dan sampai sekarang saksi tidak tahu apakah Suami penggugat sudah WNI atau masih WNA;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, kuasa hukum para Tergugat dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan tergugat II tidak mengajukan saksi;



Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo telah dilakukan sidang Pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 16 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I serta tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara elektronik masing-masing di persidangan pada tanggal 26 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan belum termuat dalam Putusan perkara ini adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Putusan ini dan dianggap bagian dalam pertimbangan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I dan tergugat II sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok dari eksepsi tergugat I adalah sebagai berikut;

1. Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat;
2. Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menggugat perkara tersebut dan Tergugat memiliki dasar hukum yang kuat, asas-asas hukum untuk memiliki hak atas penguasaan lahan tersebut;
3. Penggugat tidak berhak menuntut kerugian ke Tergugat atas pemakaian lahan/tanah tersebut karena lahan tersebut bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sedangkan yang menjadi pokok dari eksepsi tergugat II adalah sebagai berikut;

1. Eksepsi Gugatan Kadaluausa;
2. Eksepsi *Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I dan tergugat II akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi (tangkisan)* menurut Prof. Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137



adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" hal. 418 menyatakan bahwa eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat mempunyai hak dan kedudukan kualifikasi untuk menggugat kepada siapa-siapa yang dianggap merugikan kepentingan Penggugat sepanjang tidak ditentukan lain oleh Undang-Undang (vide Yurisprudensi MA-RI No.305 K/sip/1971 tanggal 16 Juni 1971), dan terkait dengan dasar kepemilikan yang kuat oleh tergugat I sudah masuk dalam rana pokok perkara yang akan dipertimbangkan dan di putusan bersama-sama dengan pokok perkara sedangkan terkait ganti rugi sepanjang penggugat dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat maka penggugat berhak untuk menuntut ganti kerugian atas penguasaan tanah milik penggugat tersebut oleh tergugat I, sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tergugat II;

Ad.1. Eksepsi tentang gugatan Gugatan Kadalua, bahwa terkait dengan Gugatan Penggugat telah Kadalua atau lewat waktu, hal mana menurut Majelis Hakim sepanjang Penggugat dapat membuktikan sebaliknya tentang penerbitan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334/Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku, dan terhadap penerbitan Sertifikat tersebut penggugat juga baru mengetahui kalau tanah objek sengketa sudah terbit Sertifikat atas nama tergugat I Rudy Samaun, maka gugatan tersebut tidaklah Kadalua, dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II haruslah ditolak;

Ad.2. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat tidak jelas/kabur tersebut menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam materi pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan dan di Putuskan bersama-sama



dengan pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi tergugat II tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ternyata semua eksepsi tergugat I dan tergugat II dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya meminta pada pokok;

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa yaitu Tanah Seluas 226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi) pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334/Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat ukur Nomor: 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAU**;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa yang dimaksud dengan tuntutan Provisi yaitu permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;
- Bahwa selanjutnya kepentingan yang dimaksudkan adalah kepentingan yang benar-benar urgen bagi salah satu pihak sehingga harus segera diambil tindakan hukum agar tidak mempersulit persidangan dan juga pelaksanaan putusan nantinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat Tuntutan Provisi dari Penggugat bukanlah suatu yang mendesak (*Urgen*) dan belum memenuhi ketentuan dalam Pasal 191 Rbg/180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, karenanya Tuntutan Provisi Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;



Menimbang, bahwa yang menjadi pokok dari gugatan Penggugat adalah sebagai berikut;

1. Apakah penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa dengan ukuran panjang 21 Meter dan Lebar 11,50 Meter, dan di atasnya terdapat 2 (dua) buah bangunan semi permanen yang terletak di Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah;
2. Apakah Perbuatan Tergugat I yang melakukan Pendaftaran Tanah milik Penggugat atas objek tanah sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Apakah perbuatan tergugat II yang menerbitkan Sertipikat hak milik diatas tanah objek sengketa atas nama tergugat I sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat telah mengajukan bukti surat sejumlah 7 (tujuh) buah bukti surat dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan tergugat I telah mengajukan bukti surat sejumlah 7 (tujuh) buah bukti surat dan 1 (satu) orang saksi, sedangkan tergugat II telah mengajukan bukti surat sejumlah 9 (sembilan) buah bukti surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan akan mempertimbangkan bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh tergugat I dan tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh penggugat terkait dalil penggugat terhadap kepemilikan tanah objek sengketa berupa bukti surat P-2 dan P-3 yang yang bukti surat tersebut dibuat atau ada terlebih dahulu dari pada bukti P-1 yang mana bukti surat P-2 dan P-3 berupa Kwitansi jual beli rumah pada objek sengketa dari orang tua tergugat I Samaun Lahadima kepada penggugat pada tanggal 6 Februari tahun 1998 dan pada tanggal 23 Februari tahun 1998 dengan total pembayaran uang sejumlah Rp 7.000.000.' (tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti surat penggugat P-2 dan P-3 sehingga dapat diketahui kalau rumah pada objek sengketa telah dibeli oleh penggugat dari Orang Tua tergugat I Rudy samaun seharga Rp 7.000.000.'



(tujuh juta rupiah) pada tanggal 6 Februari tahun 1998 dan pada tanggal 23 Februari tahun 1998 yang mana dipersidangan saksi-saksi penggugat menerangkan telah terjadi transaksi jual beli rumah diatas objek sengketa dari orang tua tergugat I Samaun Lahadima kepada penggugat dengan harga sejumlah Rp 7.000.000.' (tujuh juta rupiah) dan masih menurut saksi-saksi penggugat tersebut rumah pada objek sengketa tersebut sebelumnya ditempati oleh penggugat dan sekarang sudah tidak ditempati lagi atau kosong akan tetapi barang-barang penggugat masih ada dalam rumah objek sengketa tersebut, sebaliknya dipersidangan tergugat I dan tergugat II tidak pernah membantah terkait bukti surat P-2 dan P-3 tersebut karena di baik dalam Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan tergugat I dan tergugat II tidak pernah mempersoalkannya atau keberatan terkait bukti surat P-2 dan P-3, yang tergugat I dan tergugat II bantah atau tolak hanya terkait dengan dalil-dalil penggugat terhadap tanah objek sengketa saja dan terutama bukti surat P-1 dan terhadap perkara tersebut ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan lokasi/PS terhadap rumah pada objek sengketa tersebut dan ternyata diatas tanah objek sengketa tersebut terdapat 2 (dua) buah bangunan rumah dan tidak ada yang menempatinnya atau dalam keadaan kosong akan tetapi didalam rumah tersebut masih ada barang-barang milik penggugat karena penggugat yang terakhir menempati atau menguasai rumah pada tanah objek sengketa tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim bukti surat P-2 dan P-3 berupa kwitansi adalah merupakan akta dibawah tangan sebagaimana menurut pasal 1874 KUHPerdara/pasal 286 RBG adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam kontrak secara pribadi yang dibuat dibawah tangan dan bukan dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat resmi, dengan demikian oleh karena terhadap bukti surat tersebut tidak pernah dibantah oleh tergugat I dan tergugat II maka dengan sendirinya bukti surat tersebut dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai kekuatan formil (pasal 1875 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat P-1 berupa perjanjian jual beli antara orang tua tergugat I Samaun Lahadima dengan Penggugat tanggal pada 23 Februari 1998, terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut, sebagaimana keterangan saksi-saksi penguat menerangkan mengetahui terkait bukti surat tersebut karena ditunjukan oleh penggugat karena saksi-saksi yang menjadi kuasa oleh penggugat untuk menyelesaikan sengketa tanah milik penggugat dan

Halaman 25 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN Amb



menurut saksi Suherman Ura menerangkan kalau saksi tergugat I Hasanudin Lakotta pernah mengatakan tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat karena saksi Hasanudin Lakotta sebagai saksi dalam perjanjian tersebut yang pernah mengantar suami Penggugat menemui orang tua tergugat I untuk mau membeli rumah pada objek sengketa tersebut, sebaliknya dipersidangan saksi tergugat I Hasanudin Lakotta menerangkan sebaliknya kalau surat jual beli tersebut dibuat tahun 2018 dan bukannya tanggal 23 Februari tahun 1998 dan ketika mau tanda tangan surat tersebut saksi Hasanudin Lakotta melihat sudah ada tanda tangan Hamim Lakota dan Samaun Lahadima padahal kedua orang tersebut sudah meninggal dunia yang mana saksi Hamim Lakota meninggal tahun 2007 sedangkan Samaun Lahadima orang tua tergugat I meninggal tahun 1999, dengan demikian dari pertimbangan terkait bukti surat P-1 tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi tergugat Hasanudin Lakotta yang mana di satu sisi membenarkan dalil penggugat dan disisi lain membenarkan dalil tergugat I dan tergugat II, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap keterangan saksi tergugat Hasanudin Lakotta tersebut tidak konsisten dan haruslah dikesampingkan, dan terhadap bukti surat P-1 tersebut karena ada disangkal tentang tanda tangan dan isi surat perjanjian jual beli tersebut sehingga daya kekuatan pembuktiannya anjlok dan runtuh sehingga menjadi bukti permulaan tulisan sebagaimana Putusan MA No. 167 K/Sip/1959;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-5 berupa Pemberitahuan pengosongan bangunan milik Negeri Adm Nusantara, sehingga dari bukti surat tersebut dapat diketahui kalau penggugat di meminta oleh Kepala Pemerintahan Negeri Administratif Nusantara untuk mengosongkan dan mengeluarkan sisa barang milik penggugat yang masih berada dalam ramah tanah objek sengketa dan surat yang dibuat oleh Kepala pemerintahan Negeri Administratif Nusantara tanggal 14 Januari 2023, sehingga dari bukti surat tersebut dapat diketahui atau memperjelas kalau benar rumah pada tanah objek sengketa tersebut masih dalam pengausaan atau ditempati oleh penggugat dan hal ini sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat/PS oleh Majelis Hakim yang mana dalam rumah objek sengketa tersebut masih ada barang-barang milik penggugat, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim kalau rumah dalam tanah objek sengketa tersebut terakhir dikuasai atau ditempati oleh penggugat dan dengan adanya bukti surat P-5 tersebut sehingga

Halaman 26 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN Amb



penggugat sudah keluar dari rumah pada tanah objek sengketa tersebut dan hanya tertinggal barang-barang milik penggugat sampai sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-6 berupa rekaman/flasdisk berupa pembicaraan saksi tergugat I Hasanudin Lakota dengan saksi penggugat Viktor Ratuani yang mana dalam pembicaraan tersebut saksi tergugat I Hasanudin Lakota menjelaskan terkait jual beli penggugat dengan orang tua tergugat I telah didengar oleh Des Alwi/tokoh masyarakat sehingga melarang jual beli tersebut sehingga kemudian dibuat dalam bentuk kesepakatan kontrak atau sewa menyewa (bukti surat T.I-2 dan T.I-3) dan saksi tergugat I Hasanudin Lakota juga membenarkan yang mengantar penggugat untuk mau melakukan jual beli dengan orang tua tergugat I dan terhadap bukti surat P-7 berupa Kartu Tanda penduduk (KTP) atas nama penggugat, sehingga dapat diketahui kalau penggugat lahir di Banda Neira tanggal 13-11-1979 dan sekarang masih tetap tinggal di Banda Neira dan hal ini juga dibenarkan oleh saksi penggugat maupun saksi tergugat sehingga dengan demikian penggugat adalah sebagai seorang warga Negara Indonesia yang lahir maupun bertempat tinggal sampai sekarang di Banda Neira;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat tergugat I yaitu T.1-1 berupa Sertipikat hak milik atas nama tergugat I Rudy Samaun tahun 2017 dan bukti surat T.II-5 dan T.II-6 berupa buku tanah dan surat ukur atas nama tergugat I Rudy Samaun, bahwa Sertipikat hak milik adalah merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna, sepanjang keabsahannya sebagai alat bukti tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain, sehingga Sertipikat bukanlah sebagai bukti mutlak atas hak milik tanah, dan dari bukti surat tergugat I yaitu T.1-1 berupa Sertipikat hak milik atas nama tergugat I Rudy Samaun tahun 2017 dan bukti surat T.II-5 dan T.II-6 berupa buku tanah dan surat ukur atas nama tergugat I Rudy Samaun dapat diketahui kalau Sertipikat tersebut baru terbit atau dibuat pada tanggal 16 Mei 2017, sedangkan apabila dihubungkan dengan bukti surat penggugat berupa P-1, P-2 dan P-3 berupa perjanjian jual beli dan Kwitansi jual beli rumah dari orang tua tergugat I Samaun Lahadima kepada penggugat sudah terjadi atau sudah ada sejak tahun 1998 dengan total pembayaran uang sejumlah Rp 7.000.000.' (tujuh juta rupiah), sehingga menurut Majelis Hakim bukti surat P-1, P-2 dan P-3 sudah ada



terlebih dahulu, sedangkan Sertipikat hak milik atas nama tergugat I Rudy Samaun baru terbit atau dibuat pada tanggal 16 Mei tahun 2017;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I-2 dan T.I-3 berupa surat keterangan sewa menyewa dan surat Pernyataan, bahwa menurut saksi penggugat Suherman Ura dipersidangan menerangkan pada saat saksi Suherman Ura melakukan pertemuan di Kepolisian Banda Neira juga ada memanggil saksi tergugat Hasanudin Lakotta karena terkait ada surat sewa menyewa rumah pada objek sengketa karena Des Alwi selaku tokoh masyarakat Banda Neira ada mengetahui tentang transaksi jual beli antara penggugat dengan Ayah dari tergugat I dan anak Des Alwi mengatakan kalau Des Alwi melarang transaksi jual beli dengan orang asing sehingga kemudian dibuat surat sewa menyewa oleh Ayah tergugat I dengan Penggugat terhadap tanah objek sengketa sehingga seolah-olah tidak ada transaksi jual beli tersebut melainkan hanya sewa menyewa, sedangkan saksi tergugat Hasanudin Lakota dipersidangan menerangkan pernah mengantar suami penggugat untuk melihat tanah objek sengketa akan tetapi didengar oleh Des Alwi (tokok Masyarakat Banda Neira) yang kemudian melarang untuk dijual kepada orang asing kemudian dibuat kesepakatan Kontrak/sewa menyewa, hal ini sesuai bukti surat penggugat P-6 berupa rekaman pembicaraan saksi Hasanudin Lakota dengan saksi penggugat Viktor Ratuanik yang mana saksi Hasanudin Lakota membenarkan dan menerangkan terkait perjanjian jual beli tersebut telah didengar oleh Des Alwi sehingga Des Alwi melarang orang asing memiliki tanah di Banda Neira maknanya dibuat surat sewa menyewa, sehingga dengan demikian terhadap bukti surat tersebut hanya dibuat secara formal saja karena Des Alwi selaku tokoh masyarakat Banda Neira tidak mengizinkan orang asing memiliki tanah di Banda Neira sehingga kemudian antara penggugat dan orang tua tergugat I kemudian membuat surat keterangan sewa menyewa, dengan demikian menurut Majelis Hakim dari keterangan saksi-saksi penggugat dan saksi tergugat serta bukti surat P-6, P-7 berupa rekaman pembicaraan dan KTP/Kartu Tanda penduduk atas nama penggugat yang adalah berwarga Negara Indonesia yang lahir di Banda Neira dan sampai sekarang tinggal dan menetap di Banda Neira, hanya suami penggugat yang berwarga Negara Asing, sehingga dengan demikian terhadap bukti surat bukti surat T.I-2 dan T.I-3 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I-4 menurut Majelis Hakim tidak ada hubungannya dengan objek sengketa, selanjutnya terhadap bukti



surat T.I-5 berupa surat pernyataan hibah dan dari bukti surat tersebut dapat diketahui kalau tergugat I Rudy Samaun telah menghibah tanah objek sengketa kepada masyarakat Desa Nusantara, akan tetapi bukti surat T.I-4 tersebut hanya berupa foto copy tidak ada aslinya, bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 mengatakan surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya haruslah dikesampingkan sebagai bukti surat., selanjutnya apabila dihubungkan dengan bukti surat T.II-8 berupa bukti surat keterangan ahli waris tanggal 01 Februari 2017 yang menerangkan tergugat I ada mempunyai saudara lainnya sebagai ahli waris dan kemudian bukti surat T.II-9 berupa surat pernyataan pembagian waris pada tanggal 02 Februari 2017 yang mana dari bukti surat ini dapat diketahui kalau tanah objek sengketa telah diserahkan dari saudara-saudara tergugat I kepada tergugat I, akan tetapi dalam bukti surat tersebut tidak disebutkan secara jelas maksud diserahkan kepada tergugat I apakah diserahkan kepada tergugat I untuk mengurus tanah objek sengketa tersebut ataukah diserahkan untuk tergugat I untuk mejadi hak milik tergugat I, selanjutnya terhadap bukti surat T.I-5, T.II-8 dan T.II-9 dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan P-3 berupa kwitansi pembelian rumah pada tanah objek sengketa dari orang tua tergugat I kepada penggugat maka dapat diketahui kalau bukti surat P-2 dan P-3 berupa kwitansi pembelian rumah pada tanah objek sengketa dari orang tua tergugat I kepada penggugat sudah sejak tahun 1998 dan sudah ada terjadi transaksi jual beli terlebih dahulu dibandingkan dengan bukti surat T.I-5, T.II-8 dan T.II-9 yang baru dibuat pada tahun 2017, begitu juga dengan bukti surat T.II-3 dan T.II-4 berupa surat keterangan tanah dan surat penguasaan tanah baru dibuat pada tahun 2017, sedangkan terhadap bukti surat T.I-7 berupa rekaman pembicaraan saksi tergugat Hasanudin Lakota yang dalam rekaman tersebut menjelaskan terkait bukti surat P-1 berupa surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang pada pokoknya saksi Hasanudn Lakota pada saat menanda tangani bukti surat tersebut sebagai saksi dipaksa oleh penggugat dan surat jual beli adalah palsu serta surat perjanjian tersebut dibuat tahun 2018 dan bukannya pada tanggal 23 Februari tahun 1998, bahwa setelah Majelis Hakim mencerbukti bukti rekaman tersebut dihubungkan dengan bukti rekaman dari penggugat berupa bukti surat P-6 rekaman pembicaraan saksi Hasanudin Lakota dengan saksi penggugat Viktor Ratuanik yang mana saksi Hasanudin Lakota membenarkan terkait adanya perjanjian jual beli tersebut (bukti surat P-6) yang telah didengar oleh

Halaman 29 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN Amb



Des Alwi maka sehingga Des Almi melarang orang asing untuk memiliki tanah di Banda Neira makannya dibuat surat sewa menyewa antara orang tua tergugat I dan penggugat, sehingga dari bukti surat tersebut berupa rekaman baik P-6 dan T.I-7 dapat diketahui kalau disatu pihak saksi tergugat Hasanudin Lakota membenarkan bukti rekaman pembicaraan sebagaimana pada bukti surat P-6 dan dilain pihak saksi Tergugat Hasanudin Lakota juga membenarkan rekaman pembicaraan sebagaimana pada bukti surat T.I-7, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim saksi tergugat Hasanudin Lakota tersebut tidak mempunyai pendirian dalam memberikan keterangan sehingga tidak mempunyai kualitas sebagai saksi sehingga dengan demikian terhadap saksi tergugat Hasanudin Lakota tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari uraian dan pertimbangan tersebut diatas bahwa yang menjadi dasar kepemilikan tanah objek sengketa sebagaimana dalil penggugat sebagaimana dalam bukti surat P-1 berupa akta jual beli tanah yang telah dibantah oleh tergugat I dan tergugat II serta saksi tergugat Hasanudin Lakota dan terhadap keterangan saksi tergugat Hasanudin Lakota tersebut oleh Majelis Hakim dianggap tidak sah sebagai alat pembuktian dan dianggap saksi yang tidak berkualitas sebagai saksi sehingga keterangan saksi yang demikian haruslah dikesampingkan sehingga saksi dari tergugat I tersebut dikenal dengan sebutan prinsip Unus testis nulus testis, yang mana keterangan seorang saksi saja tidak dapat dianggap sah sebagai alat pembuktian karena tidak memenuhi syarat materiil, dengan demikian untuk tergugat I beban pembuktian hanya ada pada bukti surat;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-1 ada dibantah oleh tergugat I dan tergugat II sehingga bukti surat penggugat berupa P-1 tersebut dianggap hanya sebagai bukti permulaan, yang apabila dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan P-3 yang menjadi dasar kepemilikan tanah objek sengketa oleh penggugat, bahwa dipersidangan saksi-saksi penggugat menerangkan telah terjadi transaksi jual beli rumah dari orang tua tergugat I Samaun Lahadima kepada penggugat dengan harga sejumlah Rp Rp 7.000.000.' (tujuh juta rupiah) dan masih menurut saksi-saksi penggugat tersebut rumah pada objek sengketa tersebut sebelumnya ditempati oleh penggugat dan sekarang sudah tidak ditempati lagi akan tetapi barang-barang penggugat masih ada dalam rumah objek sengketa tersebut, sebaliknya dipersidangan tergugat I dan tergugat II tidak



pernah membantah terkait bukti surat P-2 dan P-3 tersebut baik didalam Jawaban, duplik maupun kesimpulan tidak pernah dipersoalkan oleh tergugat I dan tergugat II dan dalam perkara tersebut ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat rumah tersebut tidak ada lagi yang menempatinya akan tetapi didalam rumah tersebut masih ada barang-barang milik penggugat karena penggugat yang terakhir menempati atau menguasai rumah pada tanah objek sengketa tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap bukti surat P-1 yang dianggap sebagai bukti permulaan yang dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan P-3 tersebut berupa kwitansi adalah merupakan akta dibawah tangan sebagaimana menurut pasal 1874 KUHPdata/pasal 286 RBG adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak-pihak dalam kontrak secara pribadi yang dibuat dibawah tangan dan bukan dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat resmi, dengan demikian oleh karena terhadap bukti surat tersebut tidak pernah dibantah oleh para tergugat terutama tergugat I maka dengan sendirinya bukti surat tersebut dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai kekuatan formil (pasal 1875 KUHPdata) dan sebagaimana pada saat pemeriksaan tanah objek sengketa/PS oleh Majelis Hakim sehingga dapat diketahui diatas tanah objek sengketa tersebut terdapat 2 (dua) buah rumah dan rumah pada tanah objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong yang ada hanya barang-barang milik penggugat dan yang terakhir menempati rumah dalam tanah objek sengketa tersebut adalah penggugat dan rumah pada tanah objek sengketa tersebut tidak ditempati lagi oleh penggugat sebagaimana bukti surat P-5 berupa surat pemberitahuan pengosongan rumah oleh pemerintahan Negeri Administrasitif Nusantara sebagaimana bukti surat T.I-5 berupa surat hibah dari tergugat I kepada Masyarakat Desa Nusantara, yang mana menurut Majelis Hakim Pemerintahan Negeri Administrasitif Nusantara tidak berhak untuk mengeluarkan penggugat dari rumah tanah objek sengketa tersebut hanya berdasarkan bukti surat T.I-5 berupa surat hibah dari tergugat I kepada Masyarakat Desa Nusantara apalagi bukti surat tersebut hanya berupa fotocopy dan tidak ada asli dan seharusnya selaku Pemerintahan Negeri Administrasitif Nusantara harus terlebih dahulu meminta kepada penggugat untuk membuktikan dasar kepemilikan tanah objek sengketa tersebut dan tidak secara sepihak mengeluarkan penggugat dari rumah tanah objek sengketa, akan tetapi oleh karena bukti surat T.I-5 tidak ada aslinya dan hanya berupa fotocopy sehingga terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;



Menimbang, bahwa dipersidangan ketika Majelis Hakim mengajukan pertanyaan kepada saksi tergugat Hasanudin Lakota apakah benar suami penggugat bersama saksi Hasanudin Lakota ada menemui orang tua tergugat I untuk membicarakan perihal pembelian rumah pada tanah objek sengketa tersebut dan saksi tergugat Hasanudin Lakota membenarkan hal tersebut, sehingga dengan demikian menjadi petunjuk bagi Majelis Hakim terkait penguasaan penggugat atas tanah objek sengketa yang tidak mungkin penggugat mau menguasai atau menempati tanah objek sengketa tersebut kalau tidak ada transaksi jual beli atau peralihan hak antara penggugat dengan orang tua tergugat I sebelumnya, dan sebagaimana keterangan saksi tergugat Hasanudin Lakota juga membenarkan kalau di Pulau Banda Neira penggugat juga ada mempunyai hotel yang bernama hotel Ribka dan sudah menjadi pengetahuan umum masyarakat pulau Banda Neira kalau penggugat ada memiliki hotel Ribka sehingga tidak mungkin kalau penggugat mau manempati tanah objek sengketa kalau tidak ada transaksi jual beli sebelumnya, sehingga sudah sepantasnya penggugat selaku masyarakat pulau Banda Neira yang lahir dan sampai sekarang tinggal di Banda Neira harus dilarang untuk membeli atau memiliki rumah pada tanah objek sengketa tersebut tidak beralasan hukum karena kenapa penggugat bisa menguasai dan memiliki hotel yang bernama Ribka di Banda Neira dan kenapa terhadap tanah objek sengketa tersebut harus dilarang yang mana setiap warga Negara berhak untuk memiliki dan menguasai tanah yang diperoleh sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan demikian penggugat dapat membuktikan dasar kepemilikan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana bukti surat P-1, P-2 dan P-3 berupa surat jual beli tanah dan transaksi jual beli tanah dan rumah objek sengketa sudah sejak tahun 1998 dengan ukuran luas Panjang 21 meter dan lebar 11,50 meter, yang mana sebagiannya telah terbit Sertipikat hak milik atas nama tergugat I Rudy Samaun sedangkan dasar kepemilikan tergugat I berupa Sertipikat tanah hak milik, surat keterangan tanah dan surat penguasaan tanah (bukti surat T.I-1, T.II- 5, T.II-6, T.II-3 dan T.II-4 dengan ukuran luas tanah 226 M2 yang baru terbit atau dibuat pada tahun 2017, sehingga dengan dasar kepemilikan tergugat I berupa Sertipikat hak milik tersebut yang kemudian tergugat I memberikan hibah kepada Masyarakat Desa Nusantara (bukti surat T.I-5) adalah tidak sah dan berdasar hukum;



Menimbang, bahwa saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan setempat/PS penggugat membenarkan batas-batas dari tanah objek sengketa sebagaimana dalam gugatannya, sedangkan tergugat I membenarkan batas-batas tanah objek sengketa yang disampaikan oleh tergugat II, sedangkan didalam Jawabannya tergugat I malah sepakat dan membenarkan batas-batas tanah objek sengketa yang diajukan penggugat sebagaimana dalam gugatan penggugat, dengan demikian menurut Majelis Hakim tergugat I tidak tahu dan tidak faham terkait dengan batas-batas tanah objek sengketa, apalagi tergugat I dalam dalilnya menyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa akan tetapi tidak faham dan tidak tahu dengan batas-batas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil gugatan penggugat pada angka 5 dan 6 apakah perbuatan tergugat I yang telah mendaftarkan tanah kepada tergugat II sehingga telah terbit sertipikat hak milik atas nama tergugat I dan perbuatan tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat hak milik atas nama tergugat I secara diam-diam tanpa sepengetahuan penggugat yang sementara menguasai tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan;

Menimbang, bahwa pasal 1365 KUHPerdata berbunyi tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian itu;

Menimbang, bahwa dari bunyi pasal 1365 KUHPerdata tersebut dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan melawan hukum,
- b. Ada kesalahan,
- c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dengan perbuatan,
- d. Ada kerugian.

Menimbang, bahwa undang-undang sendiri belum ada yang merumuskan secara tegas apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, Pengertian perbuatan melawan hukum dapat diketahui secara jelas berdasarkan pendapat para ahli hukum dan yurisprudensi;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919 ada Putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Leindenbaum (Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan



hukum, tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis) tapi juga hukum tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar undang-undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk) tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik hak perseorangan lainnya;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum dipelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis, termasuk hukum publik;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (pasal 1335 jo pasal 1337 KUHPerdara);
5. Bertentangan dengan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif) yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/kepatuhan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian dan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas yang mana penggugat telah dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat sebaliknya tergugat I tidak dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah merupakan milik tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh tergugat I dan tergugat II ternyata tergugat I dan tergugat II tidak dapat membuktikan dalil bantahannya kalau tanah objek sengketa adalah milik tergugat I sedangkan sebaliknya penggugat dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat berdasarkan bukti surat berupa P-1, P-2 dan P-3 berupa surat jual beli tanah dan transaksi jual beli rumah dari orang tua tergugat I Samaun Lahadima kepada penggugat dengan harga sejumlah Rp 7.000.000.' (tujuh juta rupiah) dan masih menurut saksi-saksi penggugat tersebut rumah pada objek sengketa tersebut sebelumnya ditempati oleh penggugat dan sekarang sudah tidak ditempati lagi akan tetapi barang-barang penggugat masih ada dalam rumah objek sengketa tersebut, sebaliknya dipersidangan tergugat I dan tergugat II tidak pernah membantah terkait bukti surat P-2 dan P-3 tersebut karena baik dalam Jawaban, duplik maupun kesimpulan tidak pernah dipersoalkan oleh



tergugat I dan tergugat II dan ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan lokasi/PS rumah tersebut tidak ada lagi yang menempatnya akan tetapi didalam rumah tersebut masih ada barang-barang milik pengugat karena penggugat yang terakhir menempati atau menguasai rumah pada tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian dan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim perbuatan tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat hak milik atas nama tergugat I adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku karena terhadap tanah objek sengketa tersebut yang adalah milik penggugat sebagaimana dasar kepemilikan penggugat terhadap objek sengketa yang mana sudah ada terlebih dahulu, sedangkan dasar kepemilikan tergugat baru ada atau dibuat pada tahun 2017, sehingga dengan terjadi transaksi jual beli yang dilakukan oleh orang tua tergugat I dengan penggugat sebagaimana bukti surat P-1, P-2 dan P-3 surat jual beli dan berupa kwitansi jual beli, sehingga Sertipikat hak milik yang terbit atas nama tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan tergugat I yang telah menghibahkan tanah objek sengketa kepada Masyarakat Desa Nusantara yang tentunya mengakibatkan penggugat mengalami kerugian sehingga tidak dapat menempati tanah objek sengketa tersebut sampai sekarang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan dari penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai angka 1 petitum gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, karena petitum *a quo* berhubungan erat dan bergantung dengan petitum-petitum lainnya maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan angka 2 (dua) petitum penggugat menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakuan Pengadilan atas objek sengketa, oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah meletakan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, maka petitum gugatan penggugat angka 2 (dua) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam gugatan angka 3 (tiga) petitum penggugat menyatakan objek sengketa seluas 226 m2 (meter persegi) adalah sah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat di Banda Neira, pada tanggal 23 Februari 1998



antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I (almarhum Samaun Lahadima) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis;

Bahwa oleh karena penggugat dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat, maka petitum gugatan penggugat angka 3 (tiga) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan angka 4 (empat) petitum penggugat menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan Pendaftaran tanah milik Penggugat dalam objek sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat II sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik adalah suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, oleh karena penggugat dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat, maka petitum gugatan penggugat angka 4 (empat) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan angka 5 (lima) petitum penggugat menyatakan perbuatan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik secara diam-diam atas tanah dalam objek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, oleh karena penggugat dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat sedangkan perbuatan tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat hak milik kepada tergugat I adalah tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan penggugat angka 5 (lima) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan angka 6 (enam) petitum penggugat menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334 / Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor: 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN** (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum, oleh karena penggugat dapat untuk membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat dan perbuatan tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat hak milik kepada



tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan angka 7 (tujuh) petitum penggugat menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain apabila perlu dengan bantuan keamanan alat Negara, bahwa oleh karena penggugat dapat membuktikan kalau tanah objek sengketa adalah milik penggugat maka petitum angka 7 (tujuh) gugatan penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum/tuntutan Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan penggugat tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya, sehingga petitum kesatu agar mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian maka tergugat I dan tergugat II berada pada pihak yang kalah oleh karena itu kepada tergugat I dan tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum penggugat angka 8 (delapan) dari gugatan penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian sedangkan sebagian ditolak, maka gugatan Penggugat dikabulkan hanya sebagian dan sekaligus menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang hukum perdata, pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) dan ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Provisi;

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya;



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa seluas 226 m² (meter persegi) adalah sah milik Penggugat, yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dibuat di Banda Neira, pada tanggal 23 Februari 1998 antara Penggugat dengan orang tua Tergugat I (Almarhum Samaun Lahadima) dengan batas batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Moh Kapludin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Setapak;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Lase Lasahia;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah Kamsi Kamis;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan pendaftaran tanah milik Penggugat dalam objek sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat II sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik adalah suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik secara diam-diam atas tanah dalam objek sengketa adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00334/Desa Nusantara, Kecamatan Banda, Kabupaten Maluku Tengah, Provinsi Maluku, Surat Ukur Nomor: 00080/2017 terdaftar atas nama **RUDY SAMAUN** (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan berlaku dan mengikat secara hukum;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain apabila perlu dengan bantuan keamanan alat Negara;
7. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.007.000, '(empat juta tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, pada hari Kamis tanggal 9 November 2023, oleh kami, Martha Maitimu, S.H, sebagai Hakim Ketua, Helmin Somalay, S.H.,M.H., dan Lutfi Alzagladi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 8 Mei 2023, Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Merlyn Heumasse, S.H.,Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota.

Ketua Majelis.

Helmin Somalay, S.H.M.H.

Martha Maitimu, S.H.

Lutfi Alzagladi, S.H.

Panitera Pengganti,

Merlyn Heumasse, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Pemberkasan/ATK	Rp.	100.000,-
- Panggilan	Rp.	897.000,-
- PNBP Panggilan	Rp.	10.000,-
- Materai	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
- PS	Rp.	3.000.000,-

Jumlah : Rp. 4.007.000,-

Terbilang : (empat juta tujuh ribu rupiah);

Halaman 39 dari 39 Putusan No.112/Pdt.G/2023/PN 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)