



**" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "**

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, antara :

**PETER MUSKITA**, bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja No. 21 (depan SPN Passo) Negeri Passo Kecamatan Baguala Kota Ambon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Noiija Fileo Pistos, S.H.MH., Advokat yang berkantor di Kelurahan Wainitu Rt.002 Rw. 004 Samping Swalayan Planet 2000 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 37/SK/PDT/V/2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Ambon tanggal tanggal 17 Juni 2020, sebagai **Penggugat**

Lawan

1. **RICHARD MEZACK MUSKITA**, bertempat tinggal di Jl. Mr. J. Latuharhary No. 8 Tr. 003 / Rw. 01 Kelurahan Mangga Dua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yannes Steven Teslatu, S.H.,M.H, Advokat yang berkantor di Jalan Tulukabessy No.7-B, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon - Maluku. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juni 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon nomor 459/2020 tanggal 24 Juni 2020, sebagai **Tergugat I**
2. **ANDRE SALEKY**, bertempat tinggal di Jl. Mr. J. Latuharhary No. 8 Tr. 003 / Rw. 01 Kelurahan Mangga Dua Kecamatanm Nusaniwe Kota Ambon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yannes Steven Teslatu, S.H.,M.H, Advokat yang berkantor di Jalan Tulukabessy No.7-B, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon - Maluku. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juni 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon nomor 441/2020 tanggal 17 Juni 2020 , sebagai **Tergugat II**
3. **LINA HEHANUSSA**, bertempat tinggal di Jl. Mr. J. Latuharhary No. 8 Tr. 003 / Rw. 01 Kelurahan Mangga Dua Kecamatanm Nusaniwe Kota Ambon, sebagai **Tergugat III**
4. **NALDO TALAKUA**, bertempat tinggal di Di Jl. Mr. J. Latuharhary No. 8 Tr. 003 / Rw. 01 Kelurahan Mangga Dua Kecamatanm

Hal 1 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Yannes Steven Teslatu, S.H.,M.H, Advokat yang berkantor di Jalan Tulukabessy No.7-B, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon - Maluku. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juni 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon nomor 442/2020 tanggal 17 Juni 2020 sebagai **Tergugat IV**;

5. **BADAN PERTANAHAN KOTA AMBON**, tempat kedudukan Jl. Jenderal Sudirman No. 1 Pandan Kasturi, Kecamatan Sirimau Kota Ambon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Nurullah Asma, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Pertanahan Kota Ambon berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon nomor 447/2020 tanggal 18 Juni 2020, sebagai **Turut Tergugat**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT :

setelahlah membaca berkas dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dipersidangan ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 02 Juni 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 5 Juni 2020 di bawah register perkara No. 116/ Pdt.G / 2020 / PN.Amb. telah mengemukakan dalil-dalil gugatannya terhadap Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Almarhum ayah Penggugat yang bernama MARTEN MUSKITA semasa hidupnya kawin dengan wanita yang bernama CAROLINA PATIRUHU, dan dari perkawinnan antara MARTEN MUSKITA dan CAROLINA PATIRUHU tersebut lahirlah Penggugat yang merupakan anak satu-satunya dari keturunan MARTEN MUSKITA;
2. Bahwa semasa hidup ayah Penggugat (MARTEN MUSKITA), Ayah Penggugat ada memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 257 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang diatasnya ayah Penggugat membangun sebuah bangunan Rumah Tinggal berbentuk permanen, untuk almarhum ayah dan almarhumah ibu dari Penggugat dan Penggugat tinggaldisitu, termasuk membangun juga kos-kosan, yang kemudian disewakan kepada orang-orang, sehingga Tergugat II sampai

Hal 2 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Sengketa. Setiap bulan Tergugat II sampai dengan Tergugat IV membayar uang/harga kos kepada Orang Tua Penggugat, sedangkan Tergugat I tinggal di tempat itu, karena Tergugat I adalah anak kandung dari Penggugat.

3. Bahwa bidang tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat pada poin ke-2 gugatan ini di atas, telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor : 718 yang terletak di Jl. Mr. J. Latuharhary No. 8 RT 003 / RW. 01 Kelurahan Mangga Dua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, atas nama MARTEN MUSKITA, dimana batas-batas dari bidang tanah tersebut adalah :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Keluarga Anthoni Benjamin dan Keluarga Corneles Tulaseket.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yosias Latupeirissa.

Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**.

4. Bahwa bersamaan dengan berjalannya waktu, pada tanggal 15 November 1998, Ibu Penggugat meninggal dunia, dan pada tanggal 25 Juni 2010 Ayah Penggugat juga meninggal dunia dan karena Penggugat dengan Isteri Penggugat tidak tinggal di atas Objek Sengketa, sehingga Objek Sengketa dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat I melanjutkan usaha kos-kosan dari Orang Tua Penggugat, kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat IV, dengan cara Tergugat I menagih harga kos-kosan setiap bulan.
5. Bahwa karena Penggugat adalah anak satu-satunya yang lahir dari perkawinan antara MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU maka dengan demikian Penggugat adalah ahliwaris dari MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU yang berhak mewarisi warisan peninggalan dari Orang Tua Penggugat, termasuk mewarisi bidang tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor : 718 atas nama MARTEN MUSKITA dengan bangunan rumah tinggal serta kos-kosan yang dibangun oleh Ayah Penggugat diatas objek sengketa.
6. Bahwa pada akhir tahun 2020 tepatnya pada bulan Februari, Penggugat telah datang di Kantor Turut Tergugat untuk mengurus balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 718 atas nama MARTEN MUSKITA (Ayah Kandung Penggugat) kepada Penggugat, namun sampai dengan sekarang upaya balik nama yang diurus oleh Penggugat tersebut belum dapat dibuat oleh Turut Tergugat, karena Tergugat I yang datang di

Hal 3 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat

7. Bahwa terhadap usaha Penggugat untuk balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 718 dari MARTEN MUSKITA (Ayah Kandung Penggugat) kepada Penggugat, kemudian Tergugat I tanpa alasan yuridis melakukan pencegahan kepada Turut Tergugat yang dikatakan pada poin ke-7 (tujuh) di atas, adalah tindakan melawan hukum dan untuk itu adalah wajar bila Majelis Hakim Membatalkannya.
8. Bahwa atas pencegahan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat di Kantor Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat tanpa meneliti dan mengetahui alasan pencegahan yang dimiliki oleh Tergugat I sehingga Turut Tergugat tidak memproses permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 718 dari MARTEN MUSKITA (Ayah Kandung Penggugat) kepada Penggugat sesuai dengan Permohonan Penggugat, adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum, dan untuk itu harus juga dibatalkan oleh Majelis Hakim.
9. Bahwa karena Penggugat adalah anak yang sah, yang lahir dari Perkawinan Orang Tua Penggugat yaitu MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU sehingga adalah tepat bila Majelis Hakim menetapkan Penggugat sebagai Ahiwaris yang sah dari MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU.
10. Bahwa karena Penggugat adalah sebagai satu-satunya Ahliwaris yang sah dari MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU, dengan demikian Objek Sengketa sebagai harta kekayaan dari MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU, dengan demikian Penggugat harus ditetapkan sebagai sebagai Pemilik Objek Sengketa, beserta dengan harta kekayaan yang lain peninggalan almahum dan almarhuma MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU.
11. Bahwa karena Penggugat ditetapkan sebagai Pemilik Objek Sengketa, dan karena Penggugat masih hidup, dengan demikian terhadap Tergugat I harus ditetapkan sebagai anak atau orang yang belum bisa memiliki dan menguasai Objek Sengketa atau tegasnya belum berhak atas Objek Sengketa, karena Penggugat masih hidup.
12. Bahwa karena Penggugat ditetapkan sebagai Orang yang memiliki dan menguasai Objek Sengketa, maka adalah wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 718 atas nama MARTEN MUSKITA ayah kandung Penggugat) kepada Penggugat

Hal 4 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN.Amb



13. Bahwa karena sampai saat ini Tergugat II sampai dengan Tergugat IV masih membayar kos-kosan kepada Tergugat I, maka Tergugat II sampai dengan Tergugat IV bersama dengan Tergugat I diperintahkan untuk segera menghentikan perjanjian kontrak kos-kosan secara lisan maupun tertulis antara Tergugat I dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat IV dan juga menghentikan pembayaran uang kos-kosan setiap bulan dari Tergugat II sampai dengan Tergugat IV kepada Tergugat I, dan memerintahkan untuk Tergugat I sampai dengan Tergugat IV untuk segera keluar meninggalkan Objek Sengketa tanpa ada beban apapun, dan menyerhkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lestari.

14. Bahwa untuk memberikan penghargaan terhadap Keputusan Pengadilan dalam perkara ini, Penggugat dapat menikmati objek sengketa sebagai milik Penggugat, maka Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dihukum untuk membayar Uang Paksa Rp. 500.000 ( Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan karena lalai memenuhi isi Keputusan Perkara ini sejak keputusan Perkara ini berkekuatan Hukum Tetap. ( Rech Van Gewijsde).

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian yang disebutkan di atas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon, Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon yang mengadili dan menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**I. DALAM PROVISI :**

- Melarang Tergugat I sampai Tergugat IV untuk melakukan kegiatan di atas Objek Sengketa dalam bentuk apapun, termasuk memindah tangan dalam bentuk apapun dan atau menggadai Objek Sengketa kepada pihak lain ;
- Melarang Tergugat II sampai Dengan Tergugat IV untuk membayar harga kos-kosan kepada Tergugat I
- Melarang Tergugat I untuk menagih pembayaran harga kos-kosan dari Tergugat II sampai dengan Tergugat IV.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

**A. PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

*Hal 5 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ;

3. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya ahliwaris yang sah dari Almarhum dan Alamrhumah MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU.
4. Menyatakan Penggugat adalah ahliwaris yang sah yang berhak memiliki dan mewarisi Objek Sengketa dan seluruh harta kekayaan peninggalan Almarhum dan Alamrhumah MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU.
5. Menyatakan Objek Sengketa adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat I bukan ahliwaris langsung dari Almarhum dan Alamrhumah MARTEN MUSKITA dengan CAROLINA PATIRUHU, sehingga tidak berhal atau setidaknya-tidaknya belum berhak atas objek sengketa;
7. Menyatakan Tergugat I melarang Turut Tergugat untuk tidak melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 718 dari MARTEN MUSKITA kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat untuk tidak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 718 atas nama MARTEN MUSKITA kepada Penggugat sesuai permohonan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
9. Memerintahkan Tergugat I untuk segera menyerahkan penguasaan Objek Sengketa dan kos-kosan kepada penggugat ;
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk segera melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 718 atas nama MARTEN MUSKITA kepada Nama penggugat sesuai permohonan Penggugat ;
11. Memerintahkan Tergugat II sampai dengan Tergugat IV untuk segera memutuskan perjanjian kontrak kamar kos-kosan lisan maupun tulisan dengan Tergugat I ;
12. Memerintahkan Tergugat II sampai dengan Tergugat IV untuk segera mengosongkan/meninggalkan Objek Sengketa mulai dari kamar kos-kosan sampai dengan bangunan rumah yang dibangun di atas objek sengketa, dan menyerahkannya kepada penggugat dalam keadaan kosong dan lestari, tanpa ada beban dalam bentuk apapun.
13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV untuk membayar Uang Paksa Rp. 500.000 ( Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan karena lalai memenuhi isi Keputusan Perkara ini

Hal 6 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



B. PRIMAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat , Tergugat I,II, IV hadir dan Turut Tergugat hadir Kuasanya dipersidangan sedangkan untuk Tergugat III meskipun telah dipanggil secara Patut tetapi tidak hadir dipersidangan maupun tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan Perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasai di Pengadilan , dengan menunjuk ISMAEL WAEL ,SH. MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 Agustus 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah Mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV:**

**A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menlak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 1 Tergugat I mempersilahkan Penggugat untuk membuktikannya dalam sidang pembuktian nanti, menurut hukum acara perdata Penggugat yang berhak untuk membuktikan dalil gugatannya (vide pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg/Pasal1865BW) ;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam posita Poin 2 dan 3, Patut ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim. Bahwa atas Tanah seluas 257 M2 yang telah disertifikatkan dengan Nomr SHM 718 nama MARTHEN MUSKITA yang dalam perkara a quo disebut sebagai Objek sengketa ternyata secara hukum terletak di kelurahan Urimesing bukan di Kelurahan Mangga Dua sebagaimana dimaksud dalam Posita Gugatanternyata berbeda dengan yang di catat dalam

*Hal 7 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
- sebagai penggugat MARTHEN MUSKITA pemilik SHM : 718 dengan RICCHAR MUSKITA yang dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Tergugat I sebagaimana secara defakto dan de jure dicatat dalam AKTA JUAL BELI Nomr : 05/CN/VI/2004 yang terjadi pada hari sabtu tertanggal 26 Juni Tahun 2004 dihadapan Drs. IZAAC BATJERAN yang pada saat itu ditunjuk/diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan surat Keputusan Kepala Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Maluku tertanggal 10 November 2003 dengan daerah kerja Kecamatan Nusaniwe dan berkantor di Amahusu Kota Ambon. Bahwa dalam JUAL BELI tersebut atas objek sengketa a quo meliputi juga 1 (satu) buah rumah berbentuk Parmanent. Bahwa Jual Beli dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) vide Konsideran dalam AKTA JUAL BELI Nomor :05/CN/VI/2004 ;
4. Bahwa wujud dari jual beli merupakan rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan sipembeli sebagaimana diatur dalampasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPPerdata. Bahwa Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPPerdata adalah “ Suatu Persetujuan, dengan mana Pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan “. Bahwa terhadap Pasal 1457 KUHPPerdata dimana Hak milik suatu barang yang semua dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yiridis, sehingga perjanjian Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah pihak-pihak mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut begitu pula harganya. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPPerdata secara de Facto terjadi antara Tergugat I dan MARTHEN MUSKITA dan Jual Beli tersebut secara yuridis terjadi menurut hukum dan dibuat dalam suatu akta jual beli yang dalam perkara ini disebut AKTA JUAL BELI Nomor : 05/CN/VI/2004, sehingga apa yang didalilkan Penggugat tentu tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak leh Majelis Hakim ;
  5. Bahwa batas-batas atas Objek a quo adalah sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara ;  
Sebelah Selatan berbatas dengan Jl. Mr. J. Latuhahary ;  
Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara sekarang dengan Kel. Antony Benjamin ;

Hal 8 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



6. Bahwa karena telah terjadi jual beli maka secara hukum Tergugat I adalah Pihak yang menguasai Obyek sengketa secara sah sebagaimana termuat dalam KUHPerdara dan juga dipertegasakan dalam Pasal 1 AKTA JUAL BELI Nomor : 05/CN/VI/2004 yang secara tegas menyatakan “ Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual tersebut menjadi hak/beban PihakKedua “ ;
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dan posita Poin 4 dan sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim ,dalil Penggugat tersebut tidak memiliki nilai kebenaran secara yuridis sebab Pasal 1 AKTA JUAL BELI Nomor :05/CN/VI/2004 yang secara tegas menyatakan “Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual tersebut menjadi hak/beban PihakKedua “. Bahwa apapun bentuk kegiatan yang dilakukan oleh TergugatI adalah sah menurut hukum diatas objek sengketa dimana Tergugat I melakukannya secara sah berdasarkan pada AKTA JUAL BELI Nomor : 05/CN/VI/2004 yang mana secara patut hak dan kewajiban Tergugat I telah diatur secara sah ;
8. Bahwa dalil Penggugat pada point 7 dan 8 sudah patutnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim, sebab Penggugat mendalilkan jika Tergugat I melakukan suatu perbuatan Melawan Hukum, dalam dalil tersebut saja Penggugat tidak mencantumkan Dasar Hukum dimana Perbuatan Melawan Hukum itu diatur. Bahwa apabila mendalilkan suatu pokok perkara seyogianya harus meletakkan dasar hukum dari suatu perbuatan hukum tersebut sebab dalam hukum acara pendekatan yuridis normative menjadi sasaran dan pisau analisis untuk menyelesaikan suatu perkara. bahwa pasal 1365 BW adalah dasar dimana perbuatan melawan Hukum itu diatur. bahwa perbuatan tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum, Tergugat I dalam perbuatannya adalah sah dalam menguasai Obyek sengketa, Tindakan hukum tersebut karena berdasarkan pada AKTA JUAL BELI Nomor : 05/CN/VI/2004 ;
9. Bahwa Dalil Penggugat terkait Tergugat II dan Tergugat IV ternyata hanyalah Penyewa kos-kosan diata objek sengketa dan mereka hanya tunduk pada Tergugat I dan tergugat II dan Tergugat IV tidak

Hal 9 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Kecamatan Mangga Dua Nomor 718 terletak di jalan Mr. J.Latuharhary Nomor 8 RT 003 /RW 01 kelurahan Mangga Dua, namun pada kenyataannya sesuai dengan Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 718 terletak di Kelurahan Urimessing, sehingga dengan demikian gugatan a quo diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (obscur libel), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

## II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalambagian pokok perkara ;
2. bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat ;
3. Bahwa yang menjadi pokok masalahnya dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yakni terkait dengan tidak dilakukannya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kelurahan Urimessing yang diurus oleh Penggugat adalah salah satu keliru menjelaskan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat ;
4. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara a quo terkait dengan peristiwa hukum peralihan hak karena warisan Sertipikat Hak Milik Nomor 718/Kelurahan Urimessing Surat Ukur tanggal 20 Juni 2009 Nomor : 00045/Urimessing/2019 luas 257 M2 yang diterbitkan sertipikat pengganti hilang pada tanggal 05 Juli 2019 dan sesuai pada pencatatan dalam buku tanah Hakim Milik Nomor 718/Kelurahan Urimassing telah terjadi peralihan hak karena warisan dari Marthen Muskitta kepada Peter Muskita tertanggal 04 Maret 2020 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 Januari 2020 Nomor 474.I/03/Kel. Mangga Dua ;
5. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat pendaftaran tanah berkaitan dengan penerbitan dan peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo. Peraturan menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan pendaftaran tanah, sehingga proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 718/Kelurahan Urimessing adalah sah menurut hukum ;
6. Bahwa Turut Tergugat telah melakukan peralihan hak karena waris Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kelurahan Urimessing sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana terdapat dalam pasal

Hal 11 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang menegaskan bahwa :

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris ;
7. Bahwa Turut Tergugat bukanlah suatu lembaga yang dapat menguji materi terhadap keabsahan suatu alas hak karena sifat pasif dari pejabat pendaftaran tanah artinya bahwa pejabat pendaftaran tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disampaikan oleh pemohon, akan tetapi seluruh administrasi yang dilakukan telah memenuhi Standar Operasional Pelayanan (SOP) sebagaimana diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah ;
8. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang belum atau tidak terjawab bukanlah Turut Tergugat mengakuinya, akan tetapi secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan tersebut ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

- I. DALAM EKSEPSI ;
  1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
- II. DALAM POKOK PERKARA ;
  1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
  2. Menyatakan Sah dan Berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kelurahan Urimessing atas nama Peter Muskita ;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

Hal 12 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Penggugat mengajukan Replik tanggal 21 September 2020 dan Tergugat I Tergugat II, Tergugat IV serta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 5 Oktober 2020;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Pokok perkara maka terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 162 Rbg yang menyatakan "*sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya*",

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat atas gugatan penggugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi mengenai hal-hal sebagai berikut;

- Tentang Gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur (Obscuur Libel):
  - Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan yaitu letak objek sengketa salah alamat, sehingga gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan ;
  - Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat menurut Turut Tergugat salah atau kabur karena sesuai dalil-dalil yang dijelaskan Penggugat pada angka 3 halaman 2 menerangkan bahwa Penggugat memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 718 terletak di jalan Mr. J. Latuharhary Nomor 8 RT 003 /RW 01 kelurahan Mangga Dua, namun pada kenyataannya sesuai dengan Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 718 terletak di Kelurahan Urimesing, sehingga dengan demikian gugatan a quo diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (obscur libel), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat Eksepsi dari pada Turut Tergugat tersebut diatas sudah masuk dalam pokok perkara yang harus dipertimbangkan lebih lanjut oleh karenanya haruslah di Tolak;

### DALAM PROVISI

Hal 13 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020/PN.Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan majelis yang pada pokoknya :

- Melarang Tergugat I sampai Tergugat IV untuk melakukan kegiatan di atas Objek Sengketa dalam bentuk apapun, termasuk memindah tangan dalam bentuk apapun dan atau menggadai Objek Sengketa kepada pihak lain ;
- Melarang Tergugat II sampai Dengan Tergugat IV untuk membayar harga kos-kosan kepada Tergugat I
- Melarang Tergugat I untuk menagih pembayarah harga kos-kosan dari Tergugat II sampai dengan Tergugat IV.

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 mempersulitkan 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 tidaklah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam SEMA No. 3 Tahun 2000, oleh karenanya Tuntutan Provisi Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahliwaris yang sah dari Almarhum Marten Muskita dengan Carolina Patiruhu dan berhak dan memiliki dan mewarisi Objek sengketa dan seluruh harta kekakayaan peninggalan Almarhum Marten Muskita dengan Carolina Patiruhu;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Penggugat yang mengkleim objek sengketa adalah milik Penggugat selaku ahli waris satu-satunya dari Almarhum Marten Muskita dengan Almarhum Carolina Patiruhu, sedangkan menurut dalil bantahan Tergugat I bahwa terhadap objek sengketa telah terjadi jual beli secara sah antara Marten Muskita Pemilik SHM: 718 dengan Richar Muskita/Tergugat I jual beli dilakukan dengan harga Rp.10.000.000,- ( sepuluh juta rupaih) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 05/CN/VI/2004;

*Hal 14 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek sengketa adalah awalnya berasal dari orang tua Penggugat yang juga merupakan Kakek atau Opa dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I adalah anak kandung dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Terhadap objek sengketa telah dilakukan Pemeriksaan setempat pada hari Jumat 20 November 2020 bertempat di Jl. Mr.J. Latuharhary No. 8 RT 003/RW 01, Kelurahan Mangga Dua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, dalam Pemeriksaan setempat tersebut dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya sedangkan untuk Tergugat I hadir Kuasanya dan Turut Tergugat hadir Kuasanya ,sedangkan untuk Perangkat Desa tidak ada yang hadir ,dengan hasil pemeriksaan Objek sengketa sebagai berikut:

### **Menurut Fersi dari Penggugat, batas-batas objek sengketa adalah:**

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan Setapak ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya ;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Milik keluarga Anthoni benjamin dan keluarga Cornelis Tulaseket ;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Yosias Latupeirissa ;

### **Menurut Fersi Tergugat I batas-batas objek sengketa adalah:**

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara sekarang Marga ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya Latuharhary;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Milik keluarga Anthoni benjamin dan keluarga Cornelis Tulaseket ;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Yosias Latupeirissa ;

### **Menurut Fersi Turut Tergugat batas-batas objek sengketa sesuai dengan Sertifikat:**

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan raya ;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Milik keluarga Anthoni benjamin dan keluarga Cornelis Tulaseket ;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Yosias Latupeirissa;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat telah diketahui Letak objek sengketa berada di Jl. Mr.J. Latuharhary No. 8 RT 003/RW 01, Kelurahan Mangga Dua Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dalil gugatan Pengggugat;

Hal 15 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hakim yang bersangkutan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-2, dan saksi yaitu saksi JOPY MUSKITA, yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1** tentang Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 471.1 / 46 /SKAW/ SETCAM, tanggal 20 Januari 2010, **P-2** tentang Sertifikat Hak Milik No 718, tanggal 30 Oktober 1981;

Menimbang, bahwa bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2 tidak diperlihatkan Surat aslinya;;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat Penggugat juga telah menghadirkan saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yaitu:

**1.Saksi JOPY MUSKITA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa antara Pengugat dan Tergugat I ada sengketa tanah;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada bangunan rumah ;
- Bahwa bangunan rumah yang ada diatas objek tersebut terletak di Mangga Dua RT/RW , saksi tidak tahu, kelurahan Mangga Dua kecamatan Nusaniwe Kota Ambon ;
- Bahwa batas-batas dari objek sengketa saksi tahu yaitu: Timur dengan Keluarga Antoni Benjamin dan Keluarga Corneles Tulaseket, Utara dengan jalan setapak, Selatan dengan Jalan raya, Barat dengan Yosias Latupeirissa;
- Bahwa Luasa objek sengketa adalah 200 M2 ;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa Ada 2 (dua) orang , Richard Mezak Muskita (Anak) dan Peter Muskita (Bapaknya) ;
- Bahwa yang tinggal didalam rumah tersebut adalah Orang yang Kos ;
- Bahwa Richard Mezak Muskita / Tergugat I tinggal disitu juga, tetapi sering ke Jakarta;
- Bahwa saksi tidak tahu anak-anak Pengugat;
- Bahwa anak Penggugat yang tinggal di ambon hanya Tergugat I;
- Bahwa objek sengketa awalnya milik opa Tergugat I yang bernama Marten Muskita;
- Bahwa Marten Muskita anaknya Peter Muskita/Penggugat;
- Bahwa Semasa hidupnya Marten Muskita tinggal di Objek sengketa ;

Hal 16 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.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

- Bahwa Penggugat sekarang tinggal di Manado;
- Bahwa Opa dari Tergugat I (Marten Muskita) meninggal dunia tahun 2010;
- Bahwa setelah Marten Muskita meninggal dunia yang menguasai Objek Peter Muskita (Penggugat);
- Bahwa pada saat Marten Muskita meninggal dunia penggugat ada di Timika;
- Bahwa sebelum Marten Muskita meninggal Marten Muskita tinggal dengan Tergugat I;
- Bahwa Objek sengketa sudah ada Sertifikat atas nama Peter Simon Muskita/Penggugat dan saksi pernah melihat Sertifikta tersebut;
- Bahwa Richard Muskita, Tergugat I yang melayani dan juga termasuk saksi juga yang melayani Marten muskita ;
- Bahwa Tergugat I menguasai objek sengketa karena Pada saat itu Peter Muskita/Penggugat tidak tahu bahwa Richard Muskita/Tergugat membangun rumah di objek sengketa , dan ada rumah yang lama dibagian belakang dari objek sengketa;
- Bahwa Richard Muskita tidak membeli dari Merten Muskita;
- Bahwa ada dua bangunan rumah baru di objek sengketa Rumah baru didepan sedangkan rumah lama di belakang yang adanya kos-kos;
- Bahwa antara Penggugat dan Terguga I ada Mediasi dan saksi sendiri yang mendekati secara Bapak dan anak, tetapi tidak bisa, Richard Muskita pertahankan sudah beli dari Marten Muskita (Opanya), dan Penggugat mengatakan kenapa tidak beli dari Bapak (Penggugat);
- Bahwa setelah Merten Muskita meninggal dunia, yang menguasai objek sengketa Penggugat dan tergugat I yang menguasai ;
- Bahwa setelah Merten Muskita meninggal dunia, penggugat datang ke Ambon tinggal di rumah Tergugat I;
- Bahwa Peter Muskita kalau pulang ke Ambon, Peter Muskita tinggal di objek sengketa;
- Bahwa yang mempunyai Rumah dan tanah sengketa adalah Marhen Muskita;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa sekarang adalah Richard Muskita/Tergugat I;
- Bahwa Pada tahun 2019 Peter Muskita ada datang dan tinggal di objek sengketa, dan saat itu Richard Muskita /Tergugat I ada ke Jakarta;
- Bahwa kebutuhan saksi ke BPN Peter Muskita mengatakan bahwa sertifikat sudah siap atas nama Pieter Muskita tidak atas nama Richard Muskita;
- Bahwa saksi tahu ada penetapan ahli waris dan saksi pernah melihat ;

Hal 17 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



- Bahwa waktu Peter Muskita (Penggugat) berada di Timika tinggal dengan 2 (dua) orang anak sedangkan Richard Muskita tinggal di Ambon dengan Opanya (Marten Muskita);
- Bahwa saksi tahu Penggugat ada kirim anak perempuannya ke Ambon untuk menjaga Merten Muskita tetapi anak Penggugat tersebut tidak melihat Marten Muskita (Opanya);
- Bahwa Penggugat pernah datang minta Sertifikat kepada Marten Muskita dan saat itu tidak ada Richard Muskita dan sampai saat ini tidak dikasih Sertifikatnya;
- Bahwa saksi dengar dari Penggugat bahwa Tergugat I telah membeli tanah dari Marthen Muskita;
- Bahwa Objek sengketa terletak di Kelurahan Mangga Dua;
- Bahwa Pada saat Peter Muskita (Penggugat) datang minta sertifikat dan bertemu dengan Marten Muskita di tahun 2009, sudah terjadi jual beli dan saksi mengatahui dari Penggugat;

Menimbang, bahwa **Tergugat I**, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I -1 sampai dengan T.I-9;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugt I yaitu alat bukti surat **T.I-1** tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 718, tanggal 8 April 2004, **T.I-2** tentang Tanda Terima Setoran Pajak, Nomor 97127D1-02/2019/802584 tanggal 22 Agustus 2019, **T.I-3** tentang Surat Perintah Setor Nomor Berkas permohonan 8140/2019, tanggal 22 Agustus 2019, **T.I-4** tentang Surat Perintah Setor Nomor Berkas permohonan 8140/2019, tanggal 22 Agustus 2019, **T.I-5** tentang Surat tanda terima setoran (STTS), tanggal 30 September 2010, **T.I-6** tentang Surat tanda Terima Setoran (STTS), tanggal 30 September 2013, **T.I-7** tentang Surat tanda terima Setoran (STTS), tanggal 30 September 2014, **T.I-8** tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 30 September 2015, **T.I-9** tentang Akta Jual Beli No:/CN/VI/2004;

Menimbang, bahwa bukti Surat yang diajukan oleh Tergugt I tersebut diatas bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti Surat Tergugat I, II, IV dalam perkara aquo telah menghadirkan saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yaitu:

**1.Saksi MERLYN MUSKITTA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, II, III, IV namun tidak ada hubungan kekeluargaan;
- Bahwa Hubungan Penggugat dan Tergugat I tidak harmonis lagi;

*Hal 18 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual rumah Marten Muskita yang berada di Kusu-Kusu Sereh sehingga Marten Muskita marah;

- Bahwa selama Marten Muskita meninggal dunia Penggugat tidak pernah datang ke objek sengketa dan Penggugat tidak terdaftar di RT Mangga Dua ;
- Bahwa saksi kenal dengan Yopy Muskita dan Yopy Muskita Tidak pernah melayani Marten Muskita;
- Bahwa saksi tidak tahu Ceklis di BPN;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Turut Tergugat I**, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.T -1 sampai dengan T.T-31 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugt yaitu alat bukti surat **T.T-1** tentang Buku Tanah hak Milik Nomor 718/Urimesing tanggal 05 Juli 2019, surat Ukur tanggal 20 Juni 2019, nomor 00045/Urimesing/2019 seluas 257 M2 terdaftar atas nama Peter Muskita, **T.T-2** tentang Buku Tanah Hak Milik Nomor 718, tanggal 30 Oktober 198, **T.T-3** tentang Fotokopy Surat Permohonan Waris dari Peter Simon Muskitta tahun 2020, yang diberi tanda **T.T-4** tentang Surat Keterangan Nomor 070.3/06/Kel. Mangga Dua tanggal 17 Februari 2020, **T.T-5** tentang Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan, tanggal 18 february 2020 , **T.T-6** tentang Surat Perintah Setor Nomor 10003/2020, tanggal 19 Februari 2020, **T.T-7** tentang Surat BuktiSetoran untuk Peralihan Hak waris tanggal 20 Februari 2020, **T.T-8** tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan kartu tanda penduduk, **T.T- 9** tentang Kartu Keluarga Nomor 9109010212090031, tanggal 18 September 2012, **T.T-10** tentang Kutipan Akta kematian, atas nama Cornelia Fransisca Tugino Nomor 477/67,c/MMK 2012, tanggal 20 November 2012, **T.T-11** tentang Kutipan Akta Kematian, atas nama Muskitta Marthin, Nomor 486/CS/2010, tanggal 3 Juni 2010, **T.T-12** tentang Kutipan Akta kelahiran Nomor 477/3002.a/MMK/2012 atas nama Peter Simon Muskita, tanggal 20 November 2012, **T.T-13** tentang Kutipan Akta kematian atas nama Caroline Pattiruhu, Nomor 477/68.c/MMK/2012, tanggal 20 November 2012 , **T.T-14** tentang Surat keterangan Ahli waris tanggal 20 januari 2020, T.T-15 Surat Permohonan penerbitan Setifikat pengganti Tahun 2019 atas nama Peter Muskita , **T.T-16** tentang Surat Keterangan Kehilangan barang Nomor SKKB/560K/III/2019/SPK, tanggal 22 Maret 2019, **T.T-17** tentang Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor 54/2019, tanggal 18 Maret 2019, **T.T- 18** tentang Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 08 Agustus 2016, **T.T-19** tentang

Hal 20 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang diberikannya pada tanggal 20

tentang Surat Perintah Setor Nomor 4266/2019, tanggal 18 April 2019, **T.T-21** Surat Bukti Setor untuk peralihan Hak Waris tanggal 22 April 2019, **T.T- 22** tentang Surat Pernyataan Dibawah Sumpah dari Peter Muskitta tanggal 18 April 2019, **T.T-23** tentang Surat Pengumuman tentang sertifikat Hilang Nomor 869/Peng-81.71/IV/2019, tanggal 29 April 2019, **T.T-24** tentang Pengumuman tentang Sertifikat Hilang Nomor 11/Peng.81.71/2019, tanggal 22 April 2019, **T.T.-25** tentang berita Acara Nomor 1367/Peng-81.71/IV/2019 dari Kantor Pertanahan Kota Ambon tanggal 10 Juli 2019, **T.T.26** tentang Daftar pengumuman tentang Sertifikat Hilang pada koran Surat kabar Siwalima, **T.T.27** tentang Surat Keterangan Nomor 070.3/17/Kel. Mangga Dua, tanggal 13 Maret 2019, **T.T-28** tentang Kutipan Akta kematian Nomor 486/CS/2010, tanggal 3 Juni 2010, **T.T-29** tentang ,Kartu keluarga Nomor 9109010212090031,tanggal 18 September 2012, **T.T-30** kartu tanda penduduk atas nama Peter Muskita Nomor 9109011311640001, tanggal 11 Mei 2010, yang diberi tanda **T.T-31** tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kel. Urimessing atas nama Marthen Muskitta, tanggal 8 April 2004;

Menimbang, Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.T.8, T.T.9. T.T.10, T.T.11, T.T. 12, T.T.13, T.T.14, T.T.27, T.T.28, T.T.29, T.T.30, T.T.31 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil dalil bantahan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah berdasarkan bukti surat maupun saksi Penggugat apakah Penggugat dapat membuktikan Penggugat adalah orang yang berhak atas objek sengketa dalam perkara a quo sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa **P-1** yang membuktikan, bahwa Penggugat adalah satu-satunya Ahliwaris dari Almarhum Marthen Muskita dan Almarhum Caroline Pattiruhu, bukti **P-2** yang merupakan Sertifikat Hakmilik Nomor 718 atas nama Marthen Muskita, yang membuktikan bahwa Marthen Muskita memiliki sebidang tanah pekarangan di atasnya terdapat sebuah bangunan Permanent;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat JOPY MUSKITA, bahwa Marten Muskita memiliki anak yang bernama Peter Muskita/ Penggugat dan objek sengketa awalnya milik opa Tergugat I yang bernama Marten Muskita ,diatas tanah Objek sengketa tersebut ada bangunan rumah, objek sengketa terletak di Mangga Dua ,kelurahan

Hal 21 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sengketa sengketa gugat: Timur dengan Keluarga Antoni Benjamin dan

Keluarga Corneles Tulaseket, Utara dengan jalan setapak, Selatan dengan Jalan raya, Barat dengan Yosias Latupeirissa, Luasa objek sengketa adalah 200 M2 , yang tinggal didalam rumah tersebut adalah Orang yang Kos ,Richard Mezak Muskita / Tergugat I tinggal disitu juga, tetapi sering ke Jakarta, bahwa Opa dari Tergugat I (Marten Muskita) meninggal dunia tahun 2010, Sebelum Marten Muskita meninggal Marten Muskita tinggal dengan Tergugat I, Richard Muskita/ Tergugat I yang melayani dan juga termasuk saksi juga yang melayani Marten Muskita, yang menguasai objek sengketa sekarang adalah Richard Muskita, saat Peter Muskita (Penggugat) datang minta sertifikat dan bertemu dengan Marten Muskita di tahun 2009, sudah terjadi jual beli dan saksi mengetahui dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat telah membuktikan Penggugat adalah Anak kandung dari Almarhum Marthen Muskita dan Almarhum Caroline Pattiruhu dan merupakan satu-satunya ahli waris dari dari Almarhum Marthen Muskita dan Almarhum Caroline Pattiruhu, dan semasa hidupnya orang tua Penggugat memiliki sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumah yang saat ini merupakan Objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibuktikan apakah objek sengketa yang merupakan Peninggalan dari orang Tua Penggugat yaitu Almarhum Marten Muskita masih utuh ataukah sudah beralih kepemilikannya terhadap orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti, P-2, bukti T.I, yang merupakan Sertifikat Hak milik Nomor 718 terhadap sertifikat tersebut masih tertera nama dari Pada Marten Muskita dan belum beralih nama kepada orang lain dan sebagaimana bukti T.T-1 yang merupakan buku tanah Nomor 718 yang merupakan Penerbitan Sertifikat Pengganti atas nama Peter Muskita Karena hilang dimana sampai dengan terbitnya buku tanah telah melalui Proses sebagaimana bukti TT.2 sampai dengan bukti TT-31, namun berdasarkan bukti T-I tentang sertifikat Nomor 718 atas Nama Marten Muskita tidak hilang dan ada pada Tergugat I dan berdasarkan saksi Penggugat Jopy Muskita, bahwa Penggugat pernah datang meminta Sertifikat kepada Marten Muskita tahun 2009 namun Penggugat tidak mendapat sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1-9 berupa Akta Jual Beli Nomor 05/CN/VI/2004 Antara Marten Muskita selaku pihak pertama menjual kepada pihak Kedua Richard .Muskita /Tergugat I membeli dari pihak pertama dan yang menjadi objek jual beli adalah bidang tanah dengan Luas 257 M2 beserta 1 (satu) buah rumah berbentuk parmanent yang dibuat didepan Drs.Izaac Batjeran selaku Pejabat pembuat Akta Tanah/PPAT dan di beli

Hal 22 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id bahwa terhadap objek sengketa telah beralih kepemilikan dari Marten Muskita kepada Tergugat I/ Richard M.Muskita dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No.937 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972 yang menyatakan Akta Jual beli Tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat Akta tanah menurut Undang-undang No.10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti Surat yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I MERLYN MUSKITTA, bahwa rumah dan tanah yang disengketa adala milik Opa Marten Muskita, Marten Muskita mempunyai 1 (satu) orang anak (Penggugat) dan selama Marten Muskita hidup tinggal dengan saksi dari tahun 1999 sampai dengan Tahun 2008 dan selama Marten Muskita masih hidup , Penggugat Tidak pernah datang menjenguk Marten Muskita, tahun 2004 tergugat I datang ke Ambon, karena Marten Muskita menyuruh saksi untuk menelphon Tergugat I untuk datang ke Ambon mau membuat Akte Jual beli Karena Marten Muskita tidak mau Penggugat menguasai tanah/Rumah dan Penggugat ada menjual rumah Marten Muskita yang berada di Kusu-Kusu Sereh sehingga Marten Muskita marah, saksi pernah melihat Akta Jual Beli tersebut dari Marten Muskita, Tergugat I yang tinggal di Objek sengketa dan setelah Merten Muskita meninggal yang menerima uang kos-kosan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat I tersebut telah membuktikan bahwa terhadap objek sengketa telah beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-2,T.I-5, T.I-6,T.I-7 T.I-8 yang membuktikan terhadap objek sengketa Tergugat I yang membayar pajak/PBB, sedangkan bukti T.I-3 berupa surat pernyataan Richard M.Muskita tentang Memblokir Sertifikat atas nama Marten Muskita, bukti T-4 berupa Surat Perintah setor dari Pertanahan dan tanda terima dokumen perihal kegiatan blokir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pembuktian yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat I baik dari keterangan saksi maupun bukti surat telah terbukti bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Marthen Muskita , bahwa Objek sengketa awalnya berasal dari pada Marten Muskita telah beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual beli bukti T.I-9;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai orang yang berhak atas objek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, sedangkan Tergugat I dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa Tergugat I adalah orang berhak atas objek sengketa;

Hal 23 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dalam perkara gugatan sebagai penggugat, telah secara hukum terhadap objek sengketa sebagaimana yang dimintakan dalam Petitem Poin 5 yaitu Menyatakan Objek sengketa adalah milik **Tergugat** Patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum pokok gugatan yakni petitum angka 5 maka Petitum angka 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Penggugat adalah pihak yang telah menimbulkan gugatan *a quo* dan telah ternyata seluruh gugatannya dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dan oleh karenanya pula gugatan Penggugat dalam *Petitum angka 13* yang menuntut Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dikarenakan semua *Petitum* Penggugat telah dinyatakan ditolak, Majelis Hakim menyatakan pula gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian *Petitum* gugatan Penggugat poin 1 haruslah dinyatakan ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III yang tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut harus tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas nyata seluruh petitum gugatan pokok Penggugat ditolak maka pihak Penggugatlah yang dikalahkan sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

### **MENGADILI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

#### **DALAM PROVISI**

Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.580.000,- ( Dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Hal 24 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.Amb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan diucapkan pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2021 oleh kami JENNY TULAK, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, FELIX RONNY WUISAN, SH,MH, dan ESAU YARISETOU,SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 116/Pdt.G/2020/PN Amb tanggal 05 Juni 2020, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2021 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh AGUSTINA PARERA Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Ambon, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I,II,IV, dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa di hadiri Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

FELIX RONNY WUISAN, SH,MH.

JENNY TULAK, SH.MH.,

ESAU YARISETOU,SH.

Panitera Pengganti,

AGUSTINA PARERA

## Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya Pemberkasas/ATK	Rp. 100.000,
- Pencatatan	Rp. 10.000,-
- Panggilan	Rp. 1.920.000,-
- Materai	Rp. 10.000, -
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- P.S	Rp. 500.000,-

Jumlah Rp. 2.580.000.-

Terbilang : ( Dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah)

## CATATAN PANITERA :

Hal 25 dari 26 halaman Putusan Nomor 116/Pdt.G/2020PN.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 Pengadilan Negeri Ambon Banding pada hari, Rabu, tanggal 3 Maret 2021;

Salinan Putusan ini telah dicocokkan dan sesuai dengan Aslinya.

Salinan Putusan ini diberikan dan dikeluarkan pada hari Rabu, tanggal 17 Maret 2021 atas permintaan Tergugat I (RICHARD MEZAK MUSKITTA.) secara lisan;

PANITERA PENGADILAN NEGERI AMBON

HERONIMUS SUGIANTO, SH. MH

## Perincian Biaya :

1. Biaya Materai	Rp 10.000.-
2. Penyerahan Salinan Putusan	Rp 8.500.- (per lembar Rp. 500)
3. Biaya Leges	Rp 10.000.-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp . 28.500.-</b>

(Dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah)