



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

JOHNY AWEDY, bertempat tinggal di Jati, RT.001 RW.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Roslan, S.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat Roslan, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan DW Mawar, RT.008 RW.003 (Falajawa II), Kelurahan Kayu Merah, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2025, email advRoslan12@gmail.com, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 181/PAN.W28-U2/HK2.2/5/2025, tanggal 19 Mei 2025, sebagai Penggugat;

Lawan:

ISMAN SAFI, bertempat tinggal di Jati, RT.001 RW.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dan saat ini beralamat di Jalan Cempedak, RT.006 RW.003, Kelurahan Kasturian, Kecamatan Kota Ternate Utara, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Salim R. Tampilang, S.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat Agus Salim R. Tampilang, S.H. & Rekan, beralamat di Lorong Bougenvil, RT.003 RW.002 (belakang SMP Negeri 4 Ternate), Kelurahan Bastiong Talangame, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2025, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 225/PAN.W28-U2/HK2.4/6/2025, tanggal 16 Juni 2025 sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



ADRIANA ONDO ALIAS MAMA ATI, bertempat tinggal di Jati, RT.001 RW.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dandi Mahasari, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat Dandi Mahasari, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Seruni No.255, RT.005 RW.003 Kelurahan Kampung Pisang, Kecamatan Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate di bawah Register Nomor No.238/PAN.W28-U2/HK2.4/6/2025, tanggal 24 Juni 2025, sebagai Tergugat II;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA di Jakarta Cq **KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI MALUKU UTARA** di Ternate Cq **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TERNATE**, berkedudukan di Jalan SKSD Palapa, Kelurahan Kalumpang, Kecamatan Kota Ternate Tengah, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara yang diwakili oleh **Arman Anwar, S.SiT., M.Si.**, Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Novarini Jumati, S.Tr., Roy Kristian, S.H.**, dan **Luvi Nurul Fatikhah, S.H.**, semuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Ternate berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 16/SKU-82.71.MP.02.01/VI/2025 tanggal 13 Juni 2025 dan dan Surat Tugas Nomor: 111/ST-82.71.MP.02.02/VI/2025 tanggal 16 Juni 2025 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 223/PAN.W28-U2/HK2.4/6/2025 tanggal 16 Juni, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Mei 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 23 Mei 2025 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

PENGGUGAT adalah warga negara Republik Indonesia yang bertempat tinggal sesuai KTP di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara dan merupakan pembeli atas sebidang tanah yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, yang mana tanah objek tersebut dibeli dengan nominal sebesar Rp6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) pada bulan November 2001;

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ternate melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang bunyinya *"Setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar"*;

II. KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

PARA TERGUGAT adalah warga Negara Indonesia yang saat ini bertempat tinggal di wilayah hukum yuridiksi Pengadilan Negeri Ternate, Prov. Maluku Utara yang wajib tunduk terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada di negara Republik Indonesia dan TURUT TERGUGAT adalah badan hukum pemerintah yang juga wajib tunduk terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga di tarik kemuka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat;

III. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

Bahwa yang di maksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata Jo. Pasal 1365 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"),

Halaman 3 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi : *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan melawan hukum dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
3. Bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

Berdasarkan Pasal 574 KUHPerdara menyatakan bahwa : *“Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya”* ;

IV. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan serta bangunan kos-kosan diatasnya berdasarkan kwitansi jual beli tertanggal 05 November 2001 antara Penggugat Johny Awedy dengan Tergugat II saudari Adriana Ondo (Mama Aty) yang mana objek jual beli tersebut berukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter, Yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Setapak (Rumah Bapak H. Adam AbuKasim);
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Pagar Perumahan Bela;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah milik Penggugat;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Rumah Rukmini Embu;

Selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai Obyek Sengketa.

2. Bahwa tanah objek sengketa yang dimaksud tersebut pada poin (1) diperoleh Penggugat dari jual beli antara Penggugat Johny Awedy dengan

Halaman 4 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II saudara Adriana Ondo (Mama Aty) secara cicil yang mana jual beli tersebut dilakukan pada sekitar tahun 2000 dan dilakukan pelunasan sekitar Bulan November tahun 2001 yang mana total harga objek tanah tersebut Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) dan pada saat itu objek sengketa tersebut masih berupa rumah gubuk dan sebagian tanah kosong dan beberapa tahun setelah jual beli yaitu sekitar tahun 2003 barulah Penggugat membuat bangunan kos-kosan semi permanen (terbuat dari kayu dan tripleks) hingga saat ini telah beberapa kali direnovasi;

3. Bahwa setelah jual beli tersebut dilakukan pelunasan, maka Tergugat II saudara Adriana Ondo (Mama Aty) menyerahkan sepenuhnya objek sengketa tersebut kepada Penggugat untuk dikuasai dan sejak saat itu pula Penggugat menguasai objek sebidang tanah tersebut hingga saat ini tanpa adanya gangguan/keberatan dari pihak manapun juga;

4. Bahwa sebelum Penggugat membeli objek sengketa tersebut, sebelumnya Penggugat juga telah membeli tanah lain yang berbatasan langsung dengan objek sengketa yaitu pada tahun 1997 yang mana tanah yang Penggugat beli tersebut telah Penggugat balik nama menjadi atas nama Penggugat (Johnny Awedy) dengan sertifikat hak milik nomor 358 yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli nomor 214/JB/TS/1997 dan warkah nomor 4997/1997 tertanggal 25 September 1997;

5. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah dengan sertifikat hak milik nomor 358 yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli nomor 214/JB/TS/1997 dan warkah nomor 4997/1997 tertanggal 25 September 1997 sebagaimana poin (4) tersebut diatas, Tergugat II telah bertempat tinggal diatas objek sengketa sejak ± tahun 1982 yang mana objek sengketa dibeli oleh Tergugat II Pada tahun 1980-an berdasarkan Jual beli dan kemudian Tergugat II menempati objek sengketa tersebut hingga pada tahun 2001 Tergugat II menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat karena Tergugat II beragama Kristen maka

Halaman 5 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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

timbul kekhawatiran/ketakutan bagi Tergugat II akan terjadi kembali kerusuhan seperti halnya tahun 1999 yang melanda Kota Ternate dan sekitarnya, maka secepatnya menjual objek sengketa kepada Penggugat ;

6. Bahwa di akhir tahun 2003 Penggugat mulai membuat kos-kosan diatas objek sengketa yang mana kos-kosan berawal dari semi permanen yang terbuat dari Kayu dan Tripleks hingga ditahun 2010 barulah Penggugat merenofasi kembali kos-kosan tersebut dan selama proses pembuatan dan renofasi kos-kosan tersebut tidak ada satupun pihak yang berkeberatan termasuk Tergugat I karena Tergugat I dan seluruh tetangga dan keluarga mengetahui bahwa objek sengketa merupakan milik Tergugat II yang telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2000/2001 senilai Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) dan Tergugat I juga pada saat itu bertempat tinggal di Kel. Jati yang berdekatan dengan objek sengketa ;

7. Bahwa pada tahun 2022 Penggugat berkeinginan membagikan semua harta milik Penggugat kepada anak-anak Penggugat dan terhadap objek sengketa akan diberikan kepada anak ke-3 Penggugat yang bernama Muh. Faisal Awedy alias Ecal. Oleh karena itu, maka Penggugat meminta agar anak Penggugat tersebut dapat mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan objek sengketa termasuk meminta sertifikat induk atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat I karena Tergugat I juga memiliki tanah yang masih satu sertifikat induk dengan tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut. Awalnya Tergugat I merespon dengan baik untuk dapat memberikan sertifikat induk guna kepentingan balik nama tersebut dan menyampaikan nanti akan diberikan karena Tergugat I juga akan melakukan balik nama sertifikat induk tersebut karena rumah Tergugat I dan Keluraga Tergugat I masih sertifikat induk yang sama dengan Penggugat ;

8. Bahwa setelah beberapa bulan tidak ada kabar perihal sertifikat induk yang akan dibalik nama tersebut maka Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat I dan Tergugat I mengatakan nanti Tergugat I yang akan membatu proses balik nama sertifikat tersebut dan Penggugat harus menyiapkan uang sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) guna kepentingan balik nama dan membayar pajak atas objek sengketa tersebut

Halaman 6 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



dan pada saat itu Penggugat juga menyangupi keinginan Tergugat I, akan tetapi seiring berjalannya waktu hingga tahun 2024 belum ada kabar perihal apa yang disampaikan Tergugat I maka Penggugat kembali menanyakan dan respon dari Tergugat I sangat mengecewakan Penggugat karena Tergugat I berpendapat bahwa Penggugat melakukan jual beli tersebut tidak sah dan nilai jual objek tersebut yang senilai Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) terlalu sedikit sehingga Tergugat I meminta uang sejumlah Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kepada Penggugat untuk kepentingan balik nama sertifikat tersebut dan hal ini yang membuat Penggugat menjadi sangat marah dan kecewa kepada Tergugat I karena secara keseluruhan Tergugat I mengetahui sejak tahun 2001 objek tersebut telah beralih hak milik Penggugat karena Tergugat I sebelumnya bertetangga dan berdekatan dengan objek sengketa dan Tergugat I juga sering datang berkunjung ke rumah milik Penggugat maupun di kos-kosan yang saat ini menjadi objek sengketa;

9. Bahwa seharusnya jika memang benar bahwa terhadap objek sengketa yang diperjual-belikan antara Penggugat dan Tergugat II sebagian masih merupakan milik Tergugat I, maka sejak tahun 2001 sampai saat ini (2025) seharusnya Tergugat I sudah melakukan upaya hukum, menjadi sangat aneh/tidak mungkin jika tanah yang sebagian merupakan hak milik Tergugat I telah ditempati oleh pihak lain (Penggugat) kemudian Tergugat I hanya membiarkan begitu saja tanpa ada upaya hukum, yang menjadi pertanyaan mendasar *mengapa setelah (24 tahun) Penggugat menguasai objek sengketa barulah saat ini (tahun 2025) Tergugat I mengklaim sebagian objek sengketa merupakan miliknya*, tentunya hal ini menurut Penggugat sangat janggal dan merugikan Penggugat;

10. Bahwa secara keseluruhan Tergugat I tidak memiliki dasar hukum yang kuat oleh karena terhadap objek sengketa diperoleh Penggugat melalui jual beli dengan Tergugat II, maka Penggugat haruslah dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang mana secara hukum pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum sebagaimana terdapat dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 251 K/Sip/1958 tanggal 26

Halaman 7 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Desember 1958 yang pada intinya berbunyi : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*. Selain itu, hal ini juga sebagaimana merujuk pada kesepakatan rapat pleno kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2012, lebih spesifik tertuang dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

- Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

11. Bahwa selain itu, Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik juga telah dipertegas dalam beberapa literature, antara lain :

- Dalam buku R. Subekti dengan judul : Aneka Perjanjian, pada halaman 15 menyatakan bahwa *"Pembeli beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik"* ;
- Dalam buku Ridwan Khairandy dengan judul : Itikad baik dalam kebebasan berkontrak, pada halaman 194 menyatakan bahwa *"Pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu"* ;
- Dalam buku Agus Yudha Hernoko dengan judul : Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial, pada halaman 25 menyatakan bahwa *"Pembeli beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu"* ;

12. Bahwa untuk mempertahankan haknya, Penggugat telah menempuh jalur secara kekeluargaan dengan cara :

- Menghadirkan Tergugat II saudari Adriana Ondo (Mama Aty) secara langsung selaku pemilik awal objek sengketa agar Tergugat I dapat mengetahui awal mula kepemilikan objek sengketa tersebut

Halaman 8 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



namun tetap saja tidak berhasil karena Tergugat I tetap menganggap bahwa objek sengketa sebagian merupakan milik Tergugat I ;

- Mediasi kekeluargaan dari tingkat Rt/Rw hingga di tingkat Kelurahan yang terakhir pada tanggal 22 Januari 2025 namun tetap saja tidak berhasil karena Tergugat I tetap menganggap bahwa objek sengketa sebagian merupakan milik Tergugat I dan meminta Penggugat harus membayar uang senilai Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kepada Tergugat I untuk dapat diberikan sertifikat induk guna balik nama ;

Bahwa mediasi tersebut tetap tidak berhasil dan dal ini telah bertentangan dengan undang-undang serta sudah sangat jelas merugikan Penggugat yang mana Penggugat maupun Tergugat II serta ahli warisnya tidak pernah melakukan jual beli dan atau pinjam meminjam dengan jaminan objek sengketa baik yang dilakukan secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat I dan atau pihak lain ;

13. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I atas penguasaan sertifikat induk objek sengketa milik Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena objek sengketa merupakan milik Penggugat berdasarkan jual beli pada tahun 2001, sehingga penguasaan sertifikat induk dan mempersulit balik nama sertifikat atas objek sengketa milik Penggugat dengan cara sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat I sudah di pastikan berdampak pada kehidupan Penggugat dan keluarga besar Penggugat dan apa yang dilakukan oleh Tergugat I, telah bertentangan menurut cara yang diatur dalam undang-undang, maka perbuatan Tergugat I tersebut merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;

14. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan, Penggugat juga telah datang ke rumah Tergugat I untuk menyelesaikan persoalan objek sengketa bersama keluarga besar, yang mana tujuan dari upaya

Halaman 9 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Penggugat tersebut agar dapat menyelesaikan perkara ini dengan cara kekeluargaan karena objek sengketa akan dibalik nama sertifikat menjadi atas nama anak Penggugat, akan tetapi usaha Penggugat tidak diindahkan, Tergugat I justru mempersulit, bahkan Tergugat I tetap bersikeras untuk memiliki objek sengketa hingga terjadi perkelahian mulut (caci maki) dan berujung Anak Penggugat melaporkan salah satu keluarga Tergugat I di Polres Ternate karena diduga melakukan penghinaan dan atau pencemaran nama baik yang saat ini sedang berproses, selain itu Tergugat I juga menyampaikan silahkan tempuh jalur hukum, hal ini sangat disesalkan oleh Penggugat yang mana perbuatan Tergugat I telah nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan diatas ;

15. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I atas penguasaan sertifikat induk yang seharusnya menjadi milik Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, karena objek sengketa merupakan milik Penggugat dengan dasar jual beli dan kwitansi pembayaran atas objek sengketa dan atas tindakan Tergugat I tersebut sudah jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

16. Bahwa atas tindakan Tergugat I Sejak Tahun 2024 sampai dengan saat dimasukkan gugatan ini, tanah beserta bangunan kos-kosan yang berada diatasnya yang merupakan milik Penggugat masih dalam penguasaan Penggugat namun Tergugat I pernah menyampaikan akan membongkar (merusak) kos-kosan milik Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas sehingga telah jelas-jelas perbuatan Tergugat I telah melanggar hukum dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Ternate menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 10 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



17. Bahwa berdasarkan uraian kejadian diatas, Tergugat I sebagai Orang yang telah dewasa menurut hukum dan merupakan Warga Negara Indonesia yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, yang wajib tunduk terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada di negara Republik Indonesia, maka perbuatan Tergugat I tersebut merupakan bentuk perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak Penggugat yaitu Pasal 570 KUHPerdara menyatakan *"Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan"* ;

18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Jo. Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mana kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdiri dari :

- a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak ;
- b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain perubahan data berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

Pelaksanaanya sesuai ketentuan dalam peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka dalam perkara ini perlu untuk menarik Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate sebagai Pihak dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat yang harus tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo* ;

19. Bahwa selain itu, oleh karna gugatan yang di lakukan oleh Penggugat ini bertujuan untuk melindungi hak Penggugat atas sebidang

Halaman 11 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



tanah dengan ukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter, Yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat II Saudari Adriana Ondo (Mama Aty) pada tahun 2001 secara sah, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate Cq Majelis Hakim yang menangani dan mengadili perkara untuk mengesahkan/menyatakan kwitansi jual beli objek sengketa yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II pada tanggal 5 November 2001 serta surat pernyataan dari Tergugat II Saudari Adriana Ondo (Mama Aty) tertanggal 11 Januari 2025 selaku pemilik awal objek sengketa agar memiliki kekuatan hukum yang tetap dan mengikat serta dapat di jadikan alas hak guna pengurusan administrasi balik nama sertifikat oleh Turut Tergugat dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa syarat harus melibatkan penandatanganan akta atau segala surat-surat yang berkaitan dengan Tergugat I dan Tergugat II guna melakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat ;

20. Bahwa Penggugat juga meganggap perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Ternate dan selanjutnya memerintahkan agar Turut Tergugat mencatat balik nama sertifikat tersebut atas dasar jual beli antara Penggugat dan Tergugat II ;

21. Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPdata, untuk menghindari terjadinya peralihan hak terhadap objek sengketa milik Penggugat atau untuk menjamin adanya kepastian hukum agar nantinya gugatan Penggugat tidak *Ilusionir*, maka beralasan hukum bilamana Ketua Pengadilan Negeri Ternate Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memerintahkan dengan suatu ketetapan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Ternate guna meletakkan sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan pada **Poin 1** dalam gugatan ini dengan ukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter, Yang terletak di

Halaman 12 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- *Sebelah Utara* : Berbatasan dengan Jalan Setapak (Rumah Bapak H.

Adam Abukasim) ;

- *Sebelah Selatan* : Berbatasan dengan Pagar Perumahan Bela ;
- *Sebelah Timur* : Berbatasan dengan Rumah milik Penggugat ;
- *Sebelah Barat* : Berbatasan dengan Rumah Rukmini Embu ;

22. Bahwa atas perbuatan Tergugat I maka Pengugat terkendala dengan proses balik nama sertifikat oleh persyaratan administrasi di karenakan dengan proses balik nama sertifikat membutuhkan sertifikat induk dalam hal ini dalam penguasaan Tergugat I secara langsung hal ini setelah Penggugat berkordinasi dengan salah satu PPAT dan BPN Kota Ternate untuk pemenuhan administrasi dan atau prosedural yang di berlakukan oleh Turut Tergugat dan atas ketidak pastian Tergugat I tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah *a quo* secara penuh serta Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas objek sengketa ;

23. Bahwa selain itu Penggugat juga telah mendatangi Turut Tergugat guna melakukan proses balik nama sertifikat atas objek sengketa, akan tetapi Turut Tergugat berpatokan pada ketentuan normatif yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor : 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan Hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika memiliki sertifikat induk serta dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah Penggugat menjelaskan kronologis yang dialami Penggugat atas objek tanah yang Penggugat beli tersebut, maka pada saat itu Turut Tergugat menyatakan bahwa "*Harus ada putusan atau penetapan dari pengadilan Negeri Ternate barulah Turut Tergugat dapat memproses balik nama sertifikat tersebut atas dasar pembelian yang di lakukan oleh Penggugat*" ;

Halaman 13 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



24. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang mempersulit balik nama dan pengurusan pembuatan dan pendatanganan yang diperlukan sebagai sarana untuk balik nama sertifikat yang objeknya terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, tersebut jelas telah menempatkan dan menunjukan Tergugat I berada dalam keadaan Perbuatan Melawan Hukum hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan. Selain itu juga, apa yang dilakukan oleh Tergugat I telah bertentangan menurut cara yang diatur dalam undang-undang dan sudah di pastikan berdampak pada kehidupan Penggugat dan keluarga besar Penggugat ;

25. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan nantinya didukung dengan keterangan saksi-saksi, sehingga telah memenuhi syarat-syarat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi (Uit Voerbar Bij Voorrad)* ;

26. Bahwa berdasarkan Pasal 606 (a) dan (b) Rv dan supaya Pihak Tergugat I mau secara sukarela memenuhi isi keputusan perkara ini serta untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka adalah beralasan hukum bilamana Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate Untuk menghukum Tergugat I dikenakan hukuman dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) perharinya yang harus dibayar oleh Tergugat I setiap keterlambatan / kelalaian untuk melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

V. KERUGIAN PENGGUGAT

1. Bahwa mengingat pekerjaan Penggugat sebagai Wiraswasta sekaligus Pengusaha dan Bisnis, maka tindakan menguasai sertifikat induk atas objek sengketa serta mempersulit balik nama sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat I secara sewenang-wenang dan melawan hukum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka perbuatan Tergugat I tersebut sangat merugikan kegiatan usaha Penggugat, karena telah

Halaman 14 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghilangkan berbagai kesempatan usaha kos-kosan serta mengontrakkannya yang seharusnya dapat Penggugat laksanakan ;

2. Bahwa Untuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka syarat yang perlu dipenuhi adalah :

a) Adanya Perbuatan.

Perbuatan itu dapat bersifat aktif maupun pasif. Aktif berarti seseorang secara aktif berbuat sesuatu, sedangkan pasif dapat diartikan sebagai tidak melakukan perbuatan apa-apa ;

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan yaitu mempersulit balik nama sertifikat dan menguasai sertifikat induk Objek Sengketa yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara tanpa dasar hukum yang jelas yang mana status kepemilikan tanah yang merupakan objek sengketa merupakan hak milik dari Penggugat, *maka unsur tersebut terpenuhi.*

b) Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.

Melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar undang-undang. Pengertian itu merupakan pengertian klasik yang telah lama ditinggalkan, karena sebenarnya perbuatan yang tidak melanggar undang-undang-pun terkadang merugikan. Saat ini istilah Melawan Hukum telah diartikan secara luas, yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tapi juga dapat berupa :

1. *Melanggar hak orang lain.*
2. *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.*
3. *Bertentangan dengan kesusilaan.*
4. *Bertentangan dengan kepentingan umum.*

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat I telah melawan hukum karena *Pertama* : Mempersulit balik nama sertifikat dan menguasai sertifikat induk tanpa dasar hukum yang jelas yang mana objek sengketa adalah milik Penggugat secara sah dan Tergugat I tidak memiliki itikat baik, *Kedua* : Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, *Ketiga* : Perbuatan Tergugat I bertentangan dengan

Halaman 15 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



sikap yang baik dalam masyarakat dan tidak memperhatikan kepentingan orang lain, *maka unsur tersebut telah terpenuhi.*

c) Adanya Kesalahan Bagi Pihak Pelaku.

Kesalahan yang dimaksud adalah faktor yang menghubungkan antara pelaku dan perbuatannya yang melawan hukum itu. Unsur kesalahan ini dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian (alpa).

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat I secara sengaja telah mempersulit balik nama sertifikat dan menguasai sertifikat induk tanpa dasar hukum yang jelas objek sengketa milik Penggugat tanpa tanpa itikad baik kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, *maka unsur tersebut telah terpenuhi.*

d) Adanya Kerugian Bagi Korban.

Kerugian itu dapat berupa materil maupun imateril, yang seandainya Perbuatan Melawan Hukum itu tidak ada maka kerugian itu tidak akan muncul.

❖ Untuk unsur tersebut bahwa Tergugat I selama beberapa tahun telah menguasai sertifikat induk atas Objek Sengketa tersebut yang seharusnya telah diberikan kepada Penggugat, adapun untuk kerugian yang dialami Penggugat yaitu berupa kerugian Meteril dan kerugian Immateril, *maka unsur tersebut telah terpenuhi.*

e) Adanya Hubungan Sebab-Akibat (Kausalitas) Antara PMH dan Kerugian.

Hubungan antara PMH dan kerugian yang ditimbulkannya itu secara kausalitas harus langsung, yaitu PMH tersebut secara langsung yang menyebabkan terjadinya kerugian, sebagai satu-satunya alasan munculnya kerugian (*Adequate Veroorzaking*). Kerugian itu harus merupakan akibat dari perbuatan salah dari si pelaku, yang tanpa perbuatannya itu kerugian tersebut tidak akan muncul.

❖ Untuk unsur tersebut hubungan kausal atau biasa disebut dengan Hubungan Sebab Akibat secara faktual menjelaskan penyebab, yang menyebabkan kerugian telah dijelaskan dalam point (d) tersebut yaitu adanya kerugian, *maka unsur tersebut telah terpenuhi.*

Halaman 16 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Dengan terpenuhinya unsur-unsur diatas maka Tergugat I dapat dituntut ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

3. Bahwa tindakan mempersulit balik nama sertifikat dan menguasai sertifikat induk tanpa dasar hukum yang jelas terhadap tanah (Objek Sengketa) yang Tergugat I lakukan telah menyebabkan kerugian materil/Kerugian Nyata terhadap Penggugat, maka Penggugat minta ganti kerugian sebesar Rp200.000.000,- (*Dua Ratus Juta Rupiah*), nilai tersebut diperoleh jika sertifikat tersebut setelah dibalik nama maka dapat digadaikan ke Bank guna menunjang perbaikan/renofasi kembali kos-kosan ;

4. Bahwa selain hal itu, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan mempersulit balik nama sertifikat dan menguasai sertifikat induk tanpa dasar hukum yang jelas terhadap Objek Sengketa yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara telah menciptakan ketakutan bagi Penggugat dan keluarga Penggugat (anak-anak) serta telah merusak kredibilitas Penggugat di lingkungan sekitar tempat Penggugat tinggal. Oleh sebab itu, maka atas semua kesusahan, rasa malu, kerugian serta perbuatan yang tidak menyenangkan, yang telah Penggugat alami akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Penggugat meminta ganti kerugian immaterial dengan nilai Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Ternate Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo, berkenaan memutuskan dengan Amar :

VI. PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga kwitansi jual beli tertanggal 5 November 2001 serta memiliki kekuatan hukum terhadap jual beli atas objek tanah dan bangunan kos-kosan diatasnya dengan ukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter, Yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, senilai Rp.6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) pada tahun 2001, dengan batas-batas :

Halaman 17 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Setapak (Rumah Bapak

H. Adam Abu Kasir) ;

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Pagar Perumahan Bela ;

- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah milik Penggugat ;

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Rumah Rukmini Embu ;

3. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan kos-kosan diatasnya dengan ukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter, Yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, senilai Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) pada tahun 2001, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Setapak (Rumah Bapak

H. Adam Abu Kasir) ;

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Pagar Perumahan Bela ;

- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah milik Penggugat ;

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Rumah Rukmini Embu ;

Adalah sah menurut hukum dan merupakan hak milik dari Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah mempersulit balik nama sertifikat dan menguasai sertifikat induk objek sengketa adalah merupakan suatu tindakan atau Perbuatan Melawan Hukum serta bertentangan dengan Undang-Undang yang menimbulkan kerugian Materil dan Immateril terhadap diri Penggugat ;

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I agar memberikan atau menyerahkan sertifikat induk atas objek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik yang sah ;

6. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I untuk membayar secara terang dan tunai Kerugian Materil/Kerugian Nyata yang dialami Penggugat

Halaman 18 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) serta Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat balik nama Sertifikat Hak Milik yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, tanpa dokumen lainnya serta tanpa penandatanganan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lainnya ;

8. Memerintahkan Turut Tergugat menjadikan Putusan ini sebagai alat bukti untuk melakukan proses balik nama sertifikat dari sertifikat induk sebelumnya atas objek sengketa yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara menjadi atas nama Penggugat (JOHNY AWEDY) ;

9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini ;

10. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan yang telah diletakkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate diatas Objek Sengketa ;

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) setiap hari Jika Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij Voorraad*) ;

13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon mempertimbangkan hukum dan keadilan atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 19 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Erny Hs. Mailaha, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ternate, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Juli 2025, bahwa 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 dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I

Bahwa ISMAN D. SAFI sebagai Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam Perkara Nomor : 36/PDT.G/2025/PN.Tte, dengan ini mengajukan Jawaban Dalam Kompensi dan Gugatan Dalam Rekonpensi perkara a quo, yang seterusnya disebut Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, yang terurai seperti berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah mencermati secara saksama Surat Gugatan Penggugat Kompensi, ternyata Surat Gugatan Penggugat Kompensi sangat tidak jelas (*Obscur Libel*) baik pada Posita maupun Petitumnya. Sehubungan dengan Surat Gugatan Penggugat Kompensi tersebut menjadi petunjuk atas Surat Gugatan Penggugat Kompensi yang bertolak/bersumber dari kehendak Penggugat Kompensi yang tidak benar sehingga lahirlah Surat Gugatan yang tidak berujung pangkal, seperti nampak pada :

a. Dasar Gugatan Tidak Sempurna.

- Bahwa Gugatan Penggugat Kompensi tidak memenuhi syarat formil menurut hukum dari suatu Surat Gugatan, hal mana seperti terlihat dalam

Halaman 20 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Surat Gugatan Penggugat Kompensi, tidak nampak adanya hubungan Hukum antara Tergugat I Kompensi dengan Penggugat Kompensi maupun Tergugat II Kompensi terkait dengan peristiwa Hukum terhadap obyek perkara yakni Tergugat I Kompensi digugat oleh Penggugat Kompensi dengan alasan yang tidak jelas (*kabur*) sebagaimana didalilkan Penggugat Kompensi dalam Surat Gugatannya pada halaman 4 angka 1 s/d halaman 13 angka 26 ;

- Bahwa oleh Penggugat Kompensi tidak menguraikan tentang korelasi dan atau hubungan Hukum antara Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi dengan Penggugat Kompensi tentang bagaimana peristiwa Hukum yang terjadi sehingga objek perkara milik orang tua Tergugat I Kompensi yang ditempati sementara oleh Tergugat II Kompensi tersebut berpindah dan dikuasai oleh Penggugat Kompensi atau dengan lain perkataan, tidak nampak adanya hubungan Hukum antara Tergugat I Kompensi dengan Penggugat Kompensi terkait dengan berpindahnya tanah/kintal rumah milik orang tua Tergugat I Kompensi yang sekarang menjadi objek sengketa dari Tergugat II Kompensi kepada Penggugat Kompensi, karenanya menurut Hukum Gugatan Penggugat Kompensi dalam perkara a quo beralasan untuk tidak dapat diterima sesuai penegasan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang dikutip; "*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas*", dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang dikutip; "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan Hukum antara kedua pihak*";

b. Gugatan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

- Bahwa mencermati secara seksama surat gugatan Penggugat Kompensi a quo, maka beralasan menurut hukum untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi Tidak Dapat diterima, sebab masih ada ahli waris lain dari Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna tidak diikutkan

Halaman 21 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



sebagai pihak dalam perkara ini yaitu SAFIA SAFI, yang namanya juga tercatat sebagai pemilik tanah/kintal rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel.Jati yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, hal ini sejalan dengan Penegasan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Maret 1982 Nomor: 2438 K/Sip/1980 yang kaidah hukumnya dikutip: *"Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara"*;

- Bahwa objek gugatan sebagaimana didalilkan Penggugat Kompensi dalam Surat Gugatannya pada posita gugatan halaman 4 angka 1 adalah milik Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01818/Desa Jati yang kemudian oleh Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna semasih hidup, telah diberikan/di Hibahkan kepada anak-anaknya yakni Safia Safi dan Isman D. Safi (*Tergugat I Kompensi*), akan tetapi dalam perkara ini, Safia Safi (*Kakak Kandung Tergugat I Kompensi*) sebagai salah satu dan atau diantara yang berhak/pemilik tanah/kintal rumah yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut tidak diikutkan sebagai Pihak dalam perkara ini maka menurut hukum, gugatan Penggugat Kompensi a quo adalah gugatan yang tidak memenuhi Syarat Formil dari sebuah Gugatan yang sempurna dan dalam praktek Peradilan, gugatan semacam ini mengandung cacat *plurium litis consortium*, karenanya patut dan layak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Juni 1983, yang kaidah hukumnya dikutip: *"Gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (feitelike) menguasai barang-barang sengketa"*, jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1424 K/Sip/ 1975 tanggal 8 Juni 1976, yang kaidah hukumnya dikutip: *"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat sehingga gugatannya tidak sempurna/tidak lengkap"* ;

- Bahwa dari alasan-alasan sebagaimana Tergugat I Kompensi uraikan diatas, telah sangat jelas dimana dasar dari gugatan Penggugat sangat

Halaman 22 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Kabur dan atau tidak Sempurna, maka menurut hukum gugatan Penggugat a quo mengandung Cacat Formil sehingga patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Onverkelijke Verklaard*), sejalan dengan Penegasan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 492 K/Sip/1970 yang kaidah hukumnya dikutip: "*Gugatan yang tidak sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima*", dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 378 K/Pdt/1985 tanggal 11 Maret 1986, yang kaidah hukumnya dikutip: "*Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

Berdasarkan keseluruhan alasan Eksepsi tersebut diatas, maka Tergugat I Kompensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dalam Putusan Sela dengan menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi Tidak Dapat Diterima;

II. DALAM KONPENSI.

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi ditarik masuk dan menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian Kompensi untuk membantah dan menolak Gugatan Penggugat Kompensi;
- Bahwa Tergugat I Kompensi menolak semua dalil Gugatan Penggugat Kompensi kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I Kompensi;
- Bahwa dalil-dalil Penggugat Kompensi yang tercantum dan terurai dalam Surat Gugatan dan tidak lagi ditanggapi oleh Tergugat I Kompensi, dianggap telah dibantah dan disangkal kebenarannya;
- Bahwa sepanjang dalil Gugatan Penggugat Kompensi, ditemukan berbagai dalil yang tidak benar atau dengan perkataan lain, dalil-dalil Gugatan Penggugat Kompensi tersebut semuanya rekayasa yang dapat menyesatkan jika tidak diluruskan sesuai kebenaran, hal mana :

1. Bahwa baik orang tua Tergugat I Kompensi (*Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna*) semasih hidup maupun Tergugat I

Halaman 23 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Konpensi dan Kakak Kandung Tergugat I Konpensi, tidak pernah menjual atau tidak pernah terikat perjanjian jual beli tanah/kintal rumah yang sekarang menjadi objek sengketa dengan Penggugat Konpensi maupun dengan Tergugat II Konpensi ;

2. Bahwa dalam surat Gugatan Penggugat Konpensi pada halaman 4 angka 1 dan angka 2, Penggugat Konpensi mendalilkan mempunyai sebidang tanah pekarangan dengan ukuran panjang $\pm$ 15 meter dan lebar $\pm$ 9 meter yang dibeli dari Tergugat II Konpensi sekitar tahun 2000 dan dilakukan pelunasan sekitar bulan November 2001, dengan harga Rp6.000.000,- (*Sembilan puluh tiga juta rupiah*)d.s.t.nya. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Konpensi tersebut adalah sangat tidak benar dan ketidak-benaran dalil Penggugat Konpensi tersebut lebih terlihat pada kenyataan, baik orang tua Tergugat I Konpensi (*Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna*) semasih hidup maupun Tergugat I Konpensi dan kakak kandung Tergugat I Konpensi yang bernama Safia Safi tidak pernah menawarkan/ menjual tanah/kintal rumah yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut kepada Tergugat II Konpensi maupun kepada Penggugat Konpensi. Bagaimana mungkin, sebagian tanah/kintal rumah dari Sertifikat Hak milik Nomor: 01818/Desa Jati, a.n. Saina Safi, seluas 543 M² (*Lima Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi*), terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara yang telah di Hibahkan oleh Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna semasih hidup dan telah dilakukan pemisahan dan balik nama Sertifikat oleh Tergugat I Konpensi dan Kakak Kandung Tergugat I Konpensi atas objek yang sekarang menjadi sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, atas nama Safia Safi (*Kakak Kandung Tergugat I Konpensi*) dan Isman D. Safi (*Tergugat I Konpensi*), Seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*), dengan Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019 tersebut telah diakui sebagai tanah milik Penggugat

Halaman 24 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Konpensi...? hal mana, baik orang tua Tergugat I Konpensi (*Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna*) semasih hidup maupun Tergugat I Konpensi dan Kakak Kandung Tergugat I Konpensi tidak pernah dan atau tidak pernah memperjanjikan atau menawarkan/menjual tanah/kintal rumah tersebut kepada Tergugat II Konpensi maupun kepada Penggugat Konpensi, bukan seperti yang didalilkan Penggugat Konpensi. Dalil Penggugat Konpensi tersebut sangat tidak benar;

3. Bahwa patut dipertanyakan adalah, apakah orang tua Tergugat I Konpensi (*Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna*) semasih hidup maupun Tergugat I Konpensi dan Kakak Kandung Tergugat I Konpensi pernah mendatangi atau menawarkan/menjual tanah/kintal rumah yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut kepada Tergugat II Konpensi maupun kepada Penggugat Konpensi ataukah pada saat terjadinya jual beli tanah/kintal rumah yang diakui Penggugat Konpensi sudah dibeli dari Tergugat II Konpensi seperti yang didalilkan oleh Penggugat Konpensi dalam surat gugatannya pada halaman 4 angka 1 dan angka 2..?, apakah Penggugat Konpensi pernah menyampaikannya kepada orang tua Tergugat I (*Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna*) semasih hidup ataukah kepada Tergugat I Konpensi maupun kepada Kakak Kandung Tergugat I Konpensi yang bernama Safia Safi.....??? kalau memang benar tanah/kintal rumah tersebut adalah milik Tergugat II Konpensi yang dibeli oleh Tergugat II Konpensi pada tahun 1980-an yang oleh Tergugat II Konpensi kemudian menjual kepada Penggugat Konpensi seperti yang didalilkan dalam Surat Gugatan Penggugat Konpensi pada halaman 5 angka 5, mengapa Penggugat Konpensi harus meminta Sertifikat Induk kepada Tergugat I Konpensi atas tanah/kintal rumah yang dibeli oleh Penggugat Konpensi dari Tergugat II Konpensi untuk dilakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat Konpensi.....???, patut dipertanyakan, mengapa Penggugat Konpensi tidak meminta Sertifikat Induk atas tanah/kintal

Halaman 25 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



rumah yang telah dibeli tersebut kepada Tergugat II Kompensi....?? atau menanyakan kepada Tergugat I Kompensi tentang tanah/kintal rumah yang dibeli tersebut, apakah milik Tergugat II Kompensi ataukah milik orang tua Tergugat I Kompensi yang bernama Saina Safi Alias Saima Haruna (*Almarhumah*)...??. Kenyataan tersebut diatas adalah bukti kebohongan dan niat Penggugat Kompensi untuk menguasai tanpa hak tanah/kintal rumah milik orang tua Tergugat I Kompensi yang kini telah menjadi hak milik Tergugat I Kompensi dan Kakak Kandung Tergugat I Kompensi, bahkan Penggugat Kompensi tidak pernah menanyakan kepada Tergugat I Kompensi terkait status tanah tersebut dan sesungguhnya apa yang disebut Penggugat Kompensi dengan mendalilkan Tergugat I Kompensi untuk menyiapkan uang Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) untuk kepentingan balik nama sertifikat tanah/kintal rumah tersebut bukanlah permintaan dari Tergugat I Kompensi tetapi pernyataan sepihak dari Penggugat Kompensi sendiri;

4. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat Kompensi tidak pernah menguraikan secara jelas peristiwa jual beli tanah/kintal rumah yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut terjadi, tetapi Penggugat Kompensi langsung mendalilkan mempunyai sebidang tanah pekarangan dan kini dalam surat Gugatan, Penggugat Kompensi tiba-tiba menuduh Tergugat I Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni melanggar hak Penggugat Kompensi, karenanya menurut Hukum Penggugat Kompensi harus membuktikan dalil tuduhannya tersebut sesuai penegasan Pasal 283 RBg yang menentukan: *"Barang siapa yang menyatakan mempunyai suatu hak atau peristiwa guna meneguhkan haknya atau untuk menyangkal/membantah hak orang lain, maka ia diwajibkan membuktikan adanya hak tersebut atau adanya peristiwa tersebut"*;

5. Bahwa sekali lagi Tergugat I Kompensi tegaskan, baik orang tua Tergugat I Kompensi (*Almarhumah Saina Safi Alias saima Haruna*) semasih hidup maupun Tergugat I Kompensi dan kakak kandung

Halaman 26 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Tergugat I Kompensi yang bernama Safia Safi, tidak pernah menawarkan atau menjual tanah/kintal rumah yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut kepada Tergugat II Kompensi maupun kepada Penggugat Kompensi sehingga patut diduga, perbuatan Penggugat Kompensi yang mendalilkan tanah/kintal rumah milik orang tua Tergugat I Kompensi yang kini telah menjadi hak milik Tergugat I Kompensi dan Kakak Kandung Tergugat I Kompensi yang bernama Safia Safi yang telah dibeli dari Tergugat II Kompensi tanpa sepengetahuan orang tua Tergugat I Kompensi semasih hidup maupun tanpa sepengetahuan Tergugat I Kompensi dan Kakak Kandung Tergugat I Kompensi adalah Pembeli Yang Beritikad Buruk, sesuai penegasan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1816 K/Pdt/1989 yang dikutip: *"Pembeli tidak dapat dikualifikasi sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu";*

6. Bahwa ketidak jelasan dan ketidak benaran dalil Penggugat Kompensi dalam Surat Gugatannya dari halaman 4 angka 1 s/d halaman 13 angka 26 tersebut adalah dalil yang tidak benar dan sangat kacau, bahkan nampak Penggugat Kompensi kebingungan sehingga mendalilkan alasan yang tidak benar untuk menggugat kepada Tergugat I Kompensi, bahkan Penggugat Kompensi tidak menguraikan secara jelas atas nama siapa Sertifikat Induk tersebut;

- Bahwa tegasnya, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya yang terletak di Rt.001/Rw.001. Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, atas nama 1. Safia Safi (*Kakak Kandung Tergugat I Kompensi*) dan 2. Isman D. Safi (*Tergugat I Kompensi*), seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*) yang sekarang menjadi objek sengketa adalah Hak Milik Tergugat I Kompensi dan Kakak Kandung Tergugat I Kompensi yang didapat dari

Halaman 27 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



pemberian/Hibah dari orang tuanya yang bernama Saina Safi Alias Saima Haruna (*Almarhumah*);

- Bahwa berhubung Gugatan/tuntutan Penggugat Kompensi dilandasi alasan-alasan yang tidak benar, karenanya tidak beralasan pula untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat I Kompensi dalam bentuk dan cara apapun, termasuk pula tidak beralasan untuk melakukan penyitaan sebagaimana didalilkan/dituntut Penggugat Kompensi dalam Surat Gugatannya pada halaman 11 angka 21 dan halaman 18 romawi V, angka 1 s/d halaman 16 angka 4 tersebut.

III. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa mohon uraian dibagian Kompensi ditarik masuk dan menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan uraian di bagian Rekonpensi;
2. Bahwa orang tua Penggugat Rekonpensi yang bernama Saina Safi alias Saima Haruna (*Almarhumah*) memiliki sebidang tanah/kintal rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01818/Desa Jati, a.n. Saina Safi, Seluas 543 M² (*Lima Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi*), terletak di Desa Jati dan sekarang Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara ;
3. Bahwa sekitar tahun 1993, Tergugat II Rekonpensi mendatangi orang tua Penggugat Rekonpensi untuk meminjam/menggunakan sebagian tanah/kintal rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01818/Desa Jati, a.n. Saina Safi, Seluas 543 M² (*Lima Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi*) tersebut yakni seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*) untuk ditempati sementara dan setelah selesai ditempati akan dikembalikan kepada orang tua Penggugat Rekonpensi ;
4. Bahwa seterusnya, tanah/kintal rumah sebagaimana terurai pada Posita angka 2 Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi diatas, oleh orang tua Penggugat Rekonpensi yang bernama Saina Safi alias Saima Haruna kemudian memberikan/Menghibahkan kepada Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi yang bernama Safia Safi dan

Halaman 28 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi sebagaimana Surat Pernyataan Hibah tertanggal 01 Pebruari 2010 yang dibenarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Jati, serta dikuatkan oleh Camat Kota Ternate Selatan serta ditandatangani oleh para saksi, salah satu diantaranya adalah Tergugat I Rekonpensi dan pada tahun 2019, Sertifikat Hak Milik Nomor: 01818/Desa Jati, a.n. Saina Safi, seluas 543 M² (*Lima Ratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi*) tersebut telah dilakukan pemisahan sebagian, yakni :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, a.n. 1. Safia Safi dan 2. Isman D. Safi, Luas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*), Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 2 Desember 2019, terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah bapak Hi. Adam Abukasim;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pagar Tembok Perumahan Bela;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Tergugat I Rekonpensi dan sebagian SHM Nomor: 01844/Kel.Jati, a.n. Safia Safi dan Isman D. Safi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Ibu Rukmini Embu;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 01844/Kel. Jati, a.n. 1. Safia Safi dan 2. Isman D. Safi, Luas 115 M² (*Seratus Lima Belas Meter Persegi*), Surat Ukur Nomor: 00984/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019, terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, dengan batas-batas ;-

- Sebelah Utara berbatasan dengan SHM Nomor: 01818/Sisa, dahulu a.n. Saina Safi dan sekarang a.n. Safia Safi dan Isman D. Safi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Tergugat I Rekonpensi;

Halaman 29 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah bapak Hi. Adam Abukasim dan sebagian SHM Nomor: 01843/Kel. Jati, a.n. Safia Safi dan Isman D. Safi;

5. Bahwa pada bulan November 2001, Tergugat II Rekonsensi tanpa hak dan secara melawan hukum menjual tanah/kintal rumah, khususnya pada posita Gugatan Rekonsensi angka 4 huruf a diatas kepada Tergugat I Rekonsensi dan oleh Tergugat I Rekonsensi kemudian menguasai tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya tersebut tanpa mengindahkan orang tua Penggugat Rekonsensi yang bernama Saina Safi Alias Saima Haruna (Almarhumah) maupun Penggugat Rekonsensi dan kakak kandung Penggugat Rekonsensi yang bernama Safia Safi yang sekarang sebagai pemilik sah atas tanah/kintal rumah sebagaimana terurai pada posita gugatan Rekonsensi angka 4 huruf a diatas ;

6. Bahwa tindakan penguasaan tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya, yang sekarang menjadi hak milik Penggugat Rekonsensi dan kakak kandung Penggugat Rekonsensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, a.n. 1. Safia Safi dan 2. Isman D. Safi, Luas 196 M² (Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi), Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019 secara melawan hukum oleh Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi tersebut dapat diartikan sebagai perbuatan mengambil hak milik Penggugat Rekonsensi dan kakak kandung Penggugat Rekonsensi dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menguasai dan menempati tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya yang telah menjadi Hak milik Penggugat Rekonsensi dimaksud yang bukan merupakan hak Tergugat I Rekonsensi dan Tergugat II Rekonsensi secara tidak sah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang dapat digolongkan sebagai suatu Tindak Pidana;

Halaman 30 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



7. Bahwa selanjutnya, pada tahun 2003, tanpa sepengetahuan orang tua Penggugat Rekonpensi maupun Penggugat Rekonpensi, tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, a.n. 1. Safia Safi (*Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi*), 2. Isman D. Safi (*Penggugat Rekonpensi*), Seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*), dengan Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019, sebagaimana terurai pada posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 4 huruf a diatas, diserobot dan dikuasai oleh Tergugat I Rekonpensi kemudian membangun bangunan rumah semi permanen dan dijadikan kos-kosan oleh Tergugat I Rekonpensi dan hasilnya dinikmati oleh Tergugat I Rekonpensi sejak awal tahun 2003 sampai saat ini ;

8. Bahwa tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya sebagaimana terurai pada angka 4 huruf a Posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi diatas, yang tanpa hak dijual oleh Tergugat II Rekonpensi kepada Tergugat I Rekonpensi kemudian dikuasai oleh Tergugat I Rekonpensi dan dibangun bangunan rumah semi permanen kemudian dijadikan kos-kosan oleh Tergugat I Rekonpensi sebanyak 8 (*Delapan*) kamar kost, dengan harga per kamar kost per bulan Rp. 400.000,- (*Empat Ratus Ribu Rupiah*) dan hasil setiap bulan dari kos-kosan tersebut dinikmati oleh Tergugat I Rekonpensi, terhitung sejak bulan Januari 2003 sampai dengan bulan Juli 2025 = 259 (*Dua Ratus Lima Puluh Sembilan*) bulan, dengan perincian: Rp.400.000 x 8 kamar kost = Rp.3.200.000,- (*Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*) per bulan, dikalikan dengan 259 bulan, terhitung dari bulan Januari 2003 s/d bulan Juli 2025 = Rp.3.200.000 x 259 bulan = Rp.828.800.000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*), yang sampai saat ini tidak dilakukan Pembayaran Ganti Rugi kepada Penggugat Rekonpensi maupun kepada kakak Kandung Penggugat Rekonpensi adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang

Halaman 31 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



sangat merugikan Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah/kintal rumah tersebut;

9. Bahwa akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi atas tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, atas nama Safia Safi (*Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi*) dan Isman D. Safi (*Penggugat Rekonpensi*), Seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Perseg*), dengan Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019, sebagaimana terurai pada posita gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 4 huruf a di atas yang telah menjadi hak milik Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi tersebut dapat diartikan sebagai perbuatan mengambil hak atau Harta milik Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menguasai dan menempati tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya yang menjadi Hak milik Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi dimaksud sehingga Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi merasa sangat dirugikan, yang apabila ditaksir dengan uang tidak kurang dari Rp.828.800.000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*), untuk itu Penggugat Rekonpensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk segera menyerahkan/mengembalikan tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya sebagaimana terurai pada posita angka 4 huruf a, angka 5 dan angka 6 Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dan menghukum kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat

Halaman 32 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Rekonpensi sejumlah Rp.828.800.000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*);

10. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi seperti yang telah Penggugat Rekonpensi uraikan diatas, sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, baik kerugian Materiel maupun kerugian Immateriel, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIEL

Bahwa tuntutan Ganti Kerugian yang berupa kerugian Materiel ini seperti terurai dan terinci pada angka 12 dan angka 13 diatas, yakni kerugian Materiel Penggugat Rekonpensi adalah sejumlah Rp.828.800.000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*);

B. KERUGIAN IMMATERIEL

Bahwa selanjutnya mengenai tuntutan kerugian Immateriel dilihat dari kedudukan Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi beserta keluarga Penggugat Rekonpensi akibat dari Perbuatan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi beserta keluarga Penggugat Rekonpensi merasa sangat malu dan terhina di mata masyarakat khususnya masyarakat Kelurahan Jati yang tidak dapat dinilai secara materi namun sedikitnya tidak kurang dari Rp.500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*);

Sehingga secara keseluruhan jumlah kerugian Materiel dan kerugian Immateriel adalah $Rp.828.800.000 + Rp.500.000.000 = Rp.1.328.800.000,-$ (*Satu Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*);

11. Bahwa dari apa yang telah Penggugat Rekonpensi uraikan diatas, maka kiranya wajar dan cukup adil menurut Hukum, Penggugat Rekonpensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk

Halaman 33 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



menghukum kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk mengganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi, baik kerugian yang bersifat Materiel maupun kerugian yang bersifat Immateriel yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp.1.328.800.000,- (*Satu Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*) yang harus dibayar dengan seketika/sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi dan Menghukum pula kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk mengosongkan dan segera menyerahkan/mengembalikan tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya, sebagaimana terurai pada posita angka 4 huruf a Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi diatas kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah dan atau salah satu diantaranya yang berhak atas tanah/kintal rumah tersebut tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

12. Bahwa meskipun telah disampaikan kepada Tergugat I Rekonpensi maupun kepada Tergugat II Rekonpensi bahwa sebagian tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya yang dahulu ditempati oleh Tergugat II Rekonpensi, kemudian tanpa hak dan secara melawan Hukum, Tergugat II Rekonpensi menjual tanah/kintal rumah tersebut kepada Tergugat I Rekonpensi adalah milik orang tua Penggugat Rekonpensi Almarhum Saina Safi Alias Saima Haruna yang kini telah diberikan/dihibahkan oleh Almarhumah Saina Safi alias Saima Haruna kepada Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi dan telah dilakukan pemisahan sebagian sebagaimana terurai pada Posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 4 huruf a dan huruf b diatas, tetapi Tergugat I Rekonpensi maupun Tergugat II Rekonpensi tidak menghiraukan guna memenuhi dan atau mengembalikan/menyerahkan kembali tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya yang telah menjadi Hak milik Penggugat Rekonpensi dimaksud kepada Penggugat Rekonpensi, bahkan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi

Halaman 34 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



menerangkan terbalik seolah-olah tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya yang sekarang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat II Rekonpensi yang kemudian oleh Tergugat II Rekonpensi dijual kepada Tergugat I Rekonpensi dengan harga Rp. 6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) yang dibeli pada bulan November 2001;

13. Bahwa Penggugat Rekonpensi maupun Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi telah menempuh berbagai upaya untuk menuntut pengembalian tanah/kintal rumah dimaksud yang telah menjadi Hak milik Penggugat Rekonpensi dan kakak kandung Penggugat Rekonpensi secara baik-baik kepada Tergugat I Rekonpensi maupun kepada Tergugat II Rekonpensi, namun sampai dengan saat ini Tergugat I Rekonpensi maupun Tergugat II Rekonpensi tidak mengindahkan teguran dari Penggugat Rekonpensi maupun teguran dari Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi tersebut, malahan Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi diancam mau di laporkan ke Kepolisian jika tidak menyerahkan sertifikat induk;

14. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah/kintal rumah sebagaimana terurai pada Posita Gugatan Rekonpensi angka 4 huruf a dan huruf b diatas, maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menetapkan tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya yang terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, sebagaimana terurai pada Posita Gugatan Rekonpensi angka 4 huruf a dan huruf b diatas adalah Hak Milik Penggugat Rekonpensi dan kakak Kandung Penggugat Rekonpensi;

15. Bahwa dengan uraian diatas telah cukup jelas dasar dan alasan-alasan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonpensi dan

Halaman 35 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Tergugat II Rekonpensi, karenanya beralasan Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi di hukum untuk mengembalikan tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya yang terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, a.n. 1. Safia Safi (*Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi*), 2. Isman D. Safi (*Penggugat Rekonpensi*), Seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*), dengan Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019, khususnya sebagaimana terurai pada Posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 4 huruf a, angka 5 dan angka 6 tersebut kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik sah dan atau salah satu diantaranya yang berhak atas tanah/kintal rumah tersebut;

16. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini serta guna menghindari terhadap hal-hal yang tidak diinginkan atau merugikan Penggugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) atas tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu diatasnya yang sekarang menjadi objek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati, a.n. 1. Safia Safi (*Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi*), 2. Isman D. Safi (*Penggugat Rekonpensi*), Seluas 196 M² (*Seratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi*), dengan Surat Ukur Nomor: 00983/Jati/2019, tanggal 02 Desember 2019, yang terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, milik Penggugat Rekonpensi dan kakak kandung Penggugat Rekonpensi yang sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat I Rekonpensi secara melawan hak (*Hukum*) sebagaimana terurai pada posita angka 4 huruf a angka 5 dan angka 6 Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi perkara ini;

Halaman 36 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



17. Bahwa guna menjamin Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi memenuhi isi putusan ini, maka kepada Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi dibebani secara tanggung renteng membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (*Dua Juta Rupiah*) setiap hari, bilamana Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi uraikan, baik dalam Eksepsi, Dalam Konpensi maupun Dalam Rekonpensi, maka Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Konpensi membayar semua biaya perkara;

III. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilaksanakan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Surat Pernyataan Hibah tertanggal 01 Pebruari 2010 adalah Sah dan bernilai hukum;

Halaman 37 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



4. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya, terletak di Rt.001/Rw.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara sebagaimana terurai pada Posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 2, angka 4 huruf a dan huruf b adalah tanah/kintal rumah milik Sah orang tua Penggugat Rekonpensi yang bernama Saina Safi Alias Saima Haruna (*Almarhumah*) dan telah di berikan/di Hibahkan kepada Penggugat Rekonpensi dan kakak Kandung Penggugat Rekonpensi;
5. Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard Voor Rechts*) bahwa Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap Hak Milik Penggugat Rekonpensi dan Kakak Kandung Penggugat Rekonpensi atas tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya sebagaimana terurai pada posita angka 4 huruf a Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi;
6. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk mengosongkan dan segera menyerahkan/mengembalikan tanah/kintal rumah beserta segala sesuatu di atasnya yang telah menjadi hak milik Penggugat Rekonpensi dan kakak kandung Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi selaku pemilik Sah yang berhak atas tanah/kintal rumah tersebut khususnya sebagaimana terurai pada posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 4 huruf a, angka 5 dan angka 6 tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya, maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan Aparat Kepolisian;
7. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi secara tanggung renteng membayar kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.828.800.000,- (*Delapan Ratus Dua Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah*) sebagaimana terinci pada Posita Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi angka 12 dan angka 13 secara tunai/sekaligus atau suatu jumlah yang menurut

Halaman 38 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



pendapat pengadilan wajar dan adil, setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap/inkrach;

8. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*) secara tunai/ sekaligus atau suatu jumlah yang menurut pendapat pengadilan wajar dan adil, setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap/inkrach;

9. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (*Dua Juta Rupiah*) setiap hari, bilamana Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap/inkrach;

10. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk taat dan patuh pada putusan ini;

11. Menghukum Tergugat I Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

12. Menghukum kepada Turut Tergugat Rekonpensi untuk tunduk pada putusan ini.

IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a equo et bono*);

Jawaban Tergugat II

1. Bahwa Tergugat II mengakui dan membenarkan dengan tegas seluruh dalil-dalil Pengugat yang tertuang dalam gugatannya;
2. Bahwa Tergugat II dengan tegas dan jelas terhadap dalil Pengugat pada angka 1, 2, 3, 4, dan 5 benar dan tidak perlu Tergugat II menanggapi;
3. Bahwa benar objek sengketa dahulu adalah milik Almarhumah Saima Haruna dan kemudian Almarhumah Saima Haruna menjual kepada Tergugat II sekitar pada tahun 1980-an dengan harga sebesar Rp.5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*) dengan cara cicil (bayar 2x) sehingga pada tahun 1990 pembayaran terhadap tanah objek sengketa tersebut telah lunas;

Halaman 39 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



4. Bahwa setelah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat II, pada saat itu Almarhumah Saima Haruna juga memberikan sertifikat hak milik atas objek sengketa namun karena sertifikat tersebut masih sertifikat induk yang di atasnya terdapat beberapa kapling tanah maka Tergugat II tidak langsung melakukan balik nama sertifikat karena antara Almarhumah Saima Haruna juga masih memiliki hubungan keluarga dan setelah jual beli tersebut, Tergugat II kemudian membangun sebuah rumah yang mana Tergugat I sebagai anak angkat dari Almarhumah Saima Haruna juga ikut membantu bekerja membuat Fondasi Rumah milik Tergugat II yang mana Tergugat I mengetahui bahwa tanah tersebut telah Tergugat II beli dan menjadi hak Tergugat II sepenuhnya;

5. Bahwa kemudian Tergugat II menempati objek tanah sengketa hingga pada tahun 2001 setelah itu Tergugat II menjual objek tanah sengketa kepada Pengugat karena Tergugat II beragama Kritten sehingga kekhawatiran Tergugat II akan terulang kembali *kerusuhan* terjadi seperti pada tahun 1999 yang melanda Maluku Utara Khususnya Kota Ternate, sehingga Tergugat II secepatnya menjual objek tanah sengketa kepada Pengugat dengan harga sebesar Rp.6.000.000 (*Enam Juta Rupiah*) pada tahun 2000 dengan cara dicicil dan ditahun 2001 Pengugat telah melunasi objek tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II berdasarkan *kwitansi jual beli*;

6. Bahwa semasa hidup Almarhumah Saima Haruna yang jelas-jelas , telah menjual objek tanah sengketa kepada Tergugat II tidak ada pihak yang mengajukan keberatan termasuk Tergugat I juga tidak pernah mempermasalahkan atau keberatan atas Objek tanah Sengketa, sampai objek tanah tersebut Tergugat II menjual kepada Pengugat berdasarkan *kwitansi jual beli* antara Tergugat II dan Pengugat, serta Pengugat telah menempati objek tanah sengketa saat itu hingga sampai saat ini, serta Tergugat I tidak pernah mempermasalahkan objek tanah sengketa pada saat objek tanah sengketa beralih hak milik atau dikuasai oleh Pengugat dan jika tanah objek tersebut milik Tergugat I kenapa Tergugat I hanya membiarkan begitu saja tanpa adanya upaya

Halaman 40 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, pertanyaan mendasar mengapa sejak Tergugat II menempati Objek tahun 1980-an dan Penggugat menguasai serta membangun bangunan di objek tanah sengketa tersebut Tergugat I tidak mengklaim sebagian objek tanah sengketa merupakan miliknya, ini sangat janggal;

7. Bahwa Tergugat II pernah menyetipkan sertifikat induk hak milik atas objek sengketa kepada Tergugat I untuk memberikan kepada Penggugat, tetapi nyatanya Tergugat I tidak memberikan sertifikat tersebut hingga saat ini ;

8. Bahwa Tergugat II dengan jelas dan tegas membenarkan objek tanah sengketa adalah milik Penggugat dan dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang mulai pada tahun 2000 hingga saat ini karena berdasarkan Kwitansi Jual Beli sesuai dalil Penggugat pada angka 1 dan 2 ;

9. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dapat diterima ;

Berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenaan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan kwitansi jual beli tertanggal 05 November 2001 atas objek tanah sengketa antara Tergugat II dan Penggugat memiliki kekuatan hukum dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah objek sengketa yang terletak di Jati, Rt.001/Rw.001, Kel. Jati, Kec. Ternate Selatan, Kota Ternate, Prov. Maluku Utara, dengan batas-batas :

❖ Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Stapak (Rumah Bapak H.

Adam Abu Kasim);

❖ Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Pagar Perumahan Bela;

❖ Sebelah Timur : Berbatasan dengan Rumah Milik Penggugat ;

Halaman 41 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



❖ Sebelah Barat : Berbatasan dengan Rumah Rukmini Embu;
Senilai Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) adalah sah merupakan hak milik Penggugat;

4. Membebankan biaya perkara kepada Pengugat menurut hukum;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan seadil-adilnya (*Exaqua et Bono*);

Jawaban Turut Tergugat

I. DALAM EKSEPSI :

A. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

A.1. Gugatan Penggugat hanya menggugat Isman Safi sebagai pemegang hak dari induk Sertipikat objek sengketa;

A.2. Bahwa berdasarkan catatan pendaftaran yang ada di Kantor Turut Tergugat objek gugatan dulunya termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 182 Kelurahan Jati yang sekarang terjadi perubahan karena administrasi penomoran hak, menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1818 Kelurahan Jati, yang mana Pemegang Hak terakhirnya terdapat 2 (dua) orang yaitu Isman D. Safi (Tergugat I) dan Safia Safi;

A.3. Bahwa yang dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanah objek sengketa adalah Pemegang Hak dari Sertipikat dimaksud, dalam hal ini gugatan Penggugat yang tidak melibatkan Safia Safi, maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan kekurangan pihak dimaksud.

B. Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing*

B.1. Bahwa Turut Tergugat tidak setuju dengan gugatan Penggugat yang keseluruhan dalilnya, memperlakukan sertipikat hanya sebatas sebagai proses administrasi belaka;

B.2. Bahwa yang perlu dipahami Sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Halaman 42 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



B.3. Bahwa yang bisa melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tidak lain dan tidak bukan hanya Pemegang Hak untuk tanah yang sudah bersertipikat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

B.4. Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat yang telah membeli sebidang tanah dari Mama Aty (Tergugat II) sekaligus mengakui membeli dari orang yang tidak memiliki hak, sebagaimana tertuang dalam posita nomor 10 pada gugatan Penggugat mengutip Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada butir romawi ke IX dirumuskan bahwa:

- *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek beli tanah);*
- *Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.*

B.5. Bahwa SEMA Nomor 7 Tahun 2012 butir romawi IX terkait “Pembeli Beritikad Baik” dimaknai terlalu sempit oleh Penggugat, dan menjadi bahaya terhadap tanah-tanah yang sudah bersertipikat. Yang harus dipahami oleh Penggugat “Pembeli beritikad baik” sudah dijelaskan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Rumusan Hukum Kamar Perdata-Perdata Umum no. urut 4 yang bunyinya sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:



a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum
 - terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: dst.....

B.6. Bahwa cukup jelas melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dimaksud diatas kriteria pembeli yang beritikad baik khususnya untuk tanah yang sudah bersertipikat dapat dilakukan melalui pelelangan umum atau pembelian yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

B.7. Bahwa dasar pembelian objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat adalah Kwitansi jual beli tertanggal 05 November 2001 dari Mama Aty (Tergugat II), yang senyatanya bukan orang yang memiliki hak;

B.8. Bahwa berdasarkan catatan pendaftaran pada Kantor Turut Tergugat, tanah objek sengketa termasuk dalam bidangan Sertipikat Hak Milik Nomor: 182 Kelurahan Jati yang sekarang terjadi perubahan karena administrasi penomoran hak, menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1818 Kelurahan Jati;

B.9. Bahwa pertama kali Sertipikat Milik Nomor: 185 Kelurahan Jati pertama diterbitkan pada tanggal 20 Juli 1978 berdasarkan Surat Keputusan No. 557/HM.TL/67 tertanggal 8 Februari 1967, dengan Pemegang Hak Pertama adalah Saina Safi;

Halaman 44 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



B.10. Bahwa sebelum terjadinya kewarisan pada tahun 2019, Sertipikat Milik Nomor: 185 Kelurahan Jati Pemegang Haknya masih atas nama Saina Safi, sedangkan Penggugat membeli dari Mama Aty (Tergugat II) adalah sebuah kekeliruan;

B.11. Bahwa berdasarkan uraian dimaksud maka cukup jelas untuk dipertimbangkan terkait legalitas Penggugat dalam penuntutan haknya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi mohon dipertimbangkan sebagai bagian dari jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa untuk menguraikan dalil posita nomor 4 dan nomor 5 gugatan Penggugat agar tidak bias atau kabur, perlu dibedakan antara tanah objek sengketa dengan tanah yang dibeli penggugat sebelumnya yaitu SHM Nomor 358 Kelurahan Jati;
4. Bahwa tanah obejek sengketa dengan SHM Nomor 358 Kelurahan Jati adalah tanah yang berbeda namun dari induk sertipikat yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 182 Kelurahan Jati;
5. Bahwa proses pembelian Penggugat SHM Nomor 358 Kelurahan Jati yang dilakukan dihadapan PPAT M. A. Fabanyo Akta AJB Nomor: 214/JB/TS/1997 tertanggal 3 Oktober 1997 dari hasil pemisahan sebagian bidang Sertipikat Hak Milik Nomor 182 yang pemegang hanknya Saina Safi, adalah prosedur yang benar dan dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Bahwa terhadap tanah objek sengketa, seharusnya Penggugat belajar dari proses pembelian SHM Nomor 358 Kelurahan Jati, yaitu melakukan pembelian dari Pemegang Hak Sertipikat induk, bukan dari Mama Aty (Tergugat II) dan dilakukan dihadapan PPAT juga;
7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Turut Tergugat dalam eksepsi, terhadap objek gugatan masuk kedalam bidangan Sertipikat

Halaman 45 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor: 182 Kelurahan Jati yang sekarang terjadi perubahan karena administrasi penomoran hak, menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1818 Kelurahan Jati, yang telah terbit sejak tanggal 20 Juli 1978 atas nama Pemegang Hak Saina Safi;

8. Bahwa berdasarkan catatan pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Turut Tergugat terkait Sertipikat Hak Milik Nomor: 182 Kelurahan Jati, dapat diuraikan sebagai berikut:

4.1. Penerbitan pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor: 182 Kelurahan Jati berdasarkan Surat Keputusan No. 557/HM.TL/67 tertanggal 8 Februari 1967, dengan pemegang Hak Saina Safi dengan luas 1020m²;

4.2. Tanggal 18 April 1988 telah dipisahkan sebagian seluas 251m² yang dari sebagian tersebut terdaftar SHM Nomor. 146;

4.3. Tanggal 25 September 1997 telah dipisahkan sebagian seluas 226m², yang dari sebagian tersebut terdaftar SHM Nomor 358 kemudian dibeli oleh Johny Awedy berdasarkan Akta PPAT M. A. Fabanyo Nomor: 214/JB/TS/1997 tertanggal 3 Oktober 1997;

4.4. Tanggal 22 Desember 1997 induk sisa atau Sertipikat Hak Milik Nomor 182 Kelurahan Jati terjadi penggantian blanko karena blanko lama sekaligus menyesuaikan administrasi penomoran hak menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1818 Kelurahan Jati dengan Pemegang Hak masih sama yaitu Saina Safi;

4.5. Tanggal 02 Agustus 2019 Sertipikat Hak Milik Nomor 1818 Kelurahan Jati terjadi peralihan hak karena kewarisan kepada Isman D. Safi dan Safia Safi berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 28 Juni 2019 yang dbenarkan oleh Plt. Lurah Jati Sadiman Muhamad Nomor: 593.2/8/2019 dikuatkan oleh camat Kota Ternate Selatan Mochtar, S.Pi., M.Si. tanggal 01/07.2019 Nomor: 181.2/241/2019, dari pewaris dengan nama SAIMA HARUNA;

4.6. Bahwa terjadi perbedaan nama antara Pewaris dengan nama yang berada sebagai Pemegang Hak pada Sertipikat Hak

Halaman 46 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



Milik Nomor 1818 Kelurahan Jati, kemudian melalui Surat Keterangan Nomor 474.2/23/2019 Plt Kepala Kelurahan Jati Sadirman Muhamad menerangkan bahwa Nama "Saima Haruna" yang tercantum pada Surat Pernyataan Hibah, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Jati, Kecamatan Kota Ternate Selatan dan nama "Saina Safi" yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik No. 182 yang dikeluarkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Ternate adalah orang yang sama (satu orang saja);

4.7. Tanggal 02 Desember 2019, terjadi pemisahan Sebagian terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1818, dari tanah tersebut dikeluarkan 2 (dua) bidang tanah dengan hasil pemisahan M.01843/luas 196m²/Surat Ukur No: 00983/Jati/2019 dan M.01844/luas 115m²/Surat Ukur No: 00984/Jati/2019 dengan sisa luas 232m²;

9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil kami yang didasarkan dengan catatan pendaftaran, walaupun sebatas sebagai Turut Tergugat untuk menyampaikan akurasi catatan pendaftaran menjadi penting sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara;

10. Bahwa berdasarkan catatan pendaftaran pada kantor Turut Tergugat secara nyata dan tegas, terhadap tanah objek sengketa belum pernah beralih haknya kepada Tergugat II yaitu Mama Aty;

II. PETITUM

Dalam Eksepsi

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 47 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik, demikian juga Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka Replik dan Duplik tersebut tidak diuraikan, namun harus dianggap menjadi bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini yang telah ikut dipertimbangkan;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Johny Awedy, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy kuitansi tanda terima uang dari Johny Awedy (Penggugat) kepada Adriana Ondo (Tergugat II) sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati dengan ukuran 9 x 15 m² tertanggal 5 November 2001, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Adriana Ondo (Tergugat II) pada tanggal 11 Januari 2025, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Usaha atas nama Johny Awedy (Penggugat) Nomor : 504/126/2015 tanggal 19 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Jati, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 358 tanggal 22 Desember 1997 atas nama Johny Awedy (Penggugat), diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tersebut diajukan berupa fotocopy telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata bukti surat yang berupa fotocopy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat, kecuali bukti surat P-3 dan P-4, yang diajukan tanpa aslinya;

Halaman 48 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 4 (empat orang saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bambang Abubakar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yakni :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Adam
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan pagar tembok milik PT. Bela
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Rusmini;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Johny Awedy atau Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait luas tanah objek sengketa;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi asal usul pemilik tanah objek sengketa tersebut awalnya adalah milik Saima Haruna kemudian diberikan kepada Yati Haruna atau Adriana Ondo atau Tergugat II kemudian Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat yang menjadi pemiliknya sekarang;
- Bahwa setahu saksi proses peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Saima Haruna ke Tergugat II yaitu awalnya Tergugat II menikah dan tinggal di Kelurahan Mangga Dua lalu Tergugat II pindah dan tinggal bersama dengan Saima Haruna, kemudian Saima Haruna memberikan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat II memberikan sejumlah uang kepada Saima Haruna sebagai tanda uang lelah telah membesarkan Tergugat II namun saksi tidak tahu berapa jumlah uang tersebut;

Halaman 49 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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 saksi sudah lupa kapan terjadinya penyerahan atau pemberian tanah objek sengketa dari Saima Haruna kepada Tergugat II, namun seingat saksi terjadi pada saat sebelum terjadinya kerusakan;
- Bahwa setahu saksi proses peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat II ke Penggugat yaitu awalnya Tergugat II menanyakan kepada saudara Adam apakah berniat untuk membeli tanah objek sengketa tersebut namun saudara Adam menjawab akan pergi ke melaksanakan ibadah haji dan tidak bisa membeli tanah objek sengketa. Kemudian Saima Haruna dan Safi Abdul menanyakan kepada Tergugat II “apakah tanahmu sudah terjual?” lalu Tergugat II menjawab “belum terjual”, lalu Saima Haruna menjawab “apakah kamu sudah pernah bertanya ke anak yang pernah kamu menyusui?” lalu Tergugat II menjawab “belum”. Kemudian Saima Haruna mengatakan “nanti papa dan mama yang akan bertanya kepada mereka”. Maksud dari anak yang pernah Tergugat II menyusui yaitu anak Penggugat. Kemudian Saima Haruna bertanya kepada Penggugat lalu Penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa hubungan antara Tergugat II dan Saima Haruna yaitu sebagai anak angkat karena Tergugat II sejak kecil dibesarkan oleh Saima Haruna;
- Bahwa ada anak angkat lain dari Saima Haruna dan suaminya yang bernama Safi Abdul yaitu Maria Saleh Haruna, saksi sendiri, Safia Safi dan Isman Safi atau Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi dari pernikahan Saima Haruna dan Safi Abdul tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa setahu saksi Maria Saleh Haruna, Tergugat II dan Saksi tinggal dan dibesarkan oleh Saima Haruna dan Safi Abdul. Selanjutnya Safia Safi dan Isman Safi atau Tergugat I karena sering sakit-sakitan sehingga Saima Haruna dan Safi Abdul mengambil mereka berdua untuk tinggal dan dibesarkan agar diobati oleh Safi Abdul yang adalah seorang tukang berobat;

Halaman 50 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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 saksi tidak tahu nama ibu dari Safia Safi dan Tergugat I namun nama ayah dari Safia Safi dan Tergugat I yaitu Daud;
- Bahwa Safia Safi dan Tergugat I mempunyai hubungan keluarga dengan Safi Abdul dan bukan dengan Saima Haruna;
- Bahwa Tergugat I dan Safia Safi tinggal berdekatan dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa Saima Haruna menikah 2 (dua) kali, pertama menikah dengan anggota Brimob kemudian Saima Haruna mengandung namun anaknya meninggal didalam perut sehingga dirujuk ke rumah sakit di Kota Ambon, setelah pulang ke Ternate Saima Haruna dan anggota Brimob tersebut berpisah, selanjutnya Saima Haruna menikah dengan Safi Abdul;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah harta dari Saima Haruna dan bukan dari Safi Abdul;
- Bahwa Tergugat II yang memberitahu saksi bahwa Tergugat II telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli dan menguasai tanah objek sengketa pada saat Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual tanah objek sengketa dari Tergugat II ke Penggugat tersebut;
- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul sudah meninggal, seingat saksi Safi Abdul meninggal lebih dahulu dari Saima Haruna;
- Bahwa rumah saksi dan tanah objek sengketa berdekatan dan hanya berjarak 1 (satu) rumah milik Rukmini;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa pernah didirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah oleh Tergugat II yang dibangun pada waktu sebelum terjadinya kerusakan di Kota Ternate;
- Bahwa Tergugat II mendirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut karena saksi tinggal berdekatan dengan tanah objek sengketa. Saksi juga ikut membantu pada saat pembuatan pondasi tersebut bersama dengan Hamid Abubakar yang menjadi tukang bangunannya. Saat itu Tergugat II

Halaman 51 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



kekurangan bahan bangunan berupa batu sehingga saksi memberikan batu milik saksi kepada Tergugat II;

- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul tidak berkeberatan pada saat Tergugat II mendirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak lain yang berkeberatan pada saat Tergugat II mendirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah lama tinggal di rumahnya yang bersebelahan dibagian timur dengan objek sengketa;
- Bahwa Penggugat lebih dahulu membeli tanah dari Saima Haruna yang bersebelahan di bagian timur dari lokasi objek sengketa lalu membangun rumah dan tinggal disitu kemudian Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II lalu mendirikan tempat kost;
- Bahwa saksi tinggal di dekat lokasi objek sengketa lebih dahulu sebelum tempat kost didirikan;
- Bahwa Penggugat sudah membuat sertifikat hak milik atas tanah rumah tempat tinggalnya tersebut;
- Bahwa Penggugat belum membuat sertifikat atas tanah objek sengketa yang dibeli dari Tergugat II, karena sertifikatnya masih tergabung dalam sertifikat induk atas nama Saima Haruna;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut sertifikatnya masih tergabung dalam sertifikat induk atas nama Saima Haruna karena pada tahun 1982 Saima Haruna bersama dengan ayah kandung saksi pernah membuat atau mengurus pembuatan sertifikat atas tanah mereka melalui prona di Kantor Agraria;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II dengan menggunakan akta jual beli atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah dari sertifikat induk atas nama Saima Haruna tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Penggugat belum mengurus atau membuat sertifikat atas tanah objek sengketa yang dibelinya tersebut;

Halaman 52 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah milik Saima Haruna dan Safi Abdul;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar informasi bahwa Penggugat ingin membayar tanah ke Tergugat I;
- Bahwa Saksi sudah lama mendengar informasi bahwa Tergugat II memberikan sejumlah uang kepada Saima Haruna sebagai tanda uang lelah karena telah membesarkan Tergugat II, hal ini saksi dengar cerita dari Tergugat II jauh sebelum masalah ini diperkarakan di Pengadilan yaitu sebelum terjadinya kerusakan di Kota Ternate;
- Bahwa Saksi tidak melihat saat Tergugat II memberikan sejumlah uang kepada Saima Haruna sebagai tanda uang lelah karena telah membesarkan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa tanah objek sengketa hanya dipinjam pakaikan oleh Saima Haruna kepada Tergugat II
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa pernah dibuat sertifikat perubahan atas sertifikat induk yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah berkeberatan atau tidak saat dibuat sertifikat perubahan atas sertifikat induk yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi dan saksi Hamid Abubakar mendirikan pondasi diatas tanah objek sengketa pada tahun 1993;
- Bahwa Saima Haruna dan Tergugat I tidak berkeberatan pada saat saksi dan saudara Hamid Abubakar mendirikan pondasi diatas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saima Haruna dan Tergugat I tidak berkeberatan pada saat Tergugat II menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa Saima Haruna dan Saima Safi adalah orang yang sama;
- Bahwa bangunan kost yang berdiri diatas tanah objek sengketa tersebut sudah berdiri sejak Saima Haruna masih hidup kemudian Saima Haruna memberikan tanah objek sengketa beserta bangunan yang berdiri diatasnya kepada Tergugat II lalu Tergugat menjual semuanya kepada Penggugat;

Halaman 53 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

Disclaimer

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

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



- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup pada saat penjualan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat dan mereka tidak berkeberatan atas penjualan tersebut;

2. Hamid Abubakar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yakni :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Adam
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan pagar tembok milik PT. Bela
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Rusmini;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Johny Awedy atau Penggugat;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi asal usul pemilik tanah objek sengketa tersebut awalnya adalah milik Saima Haruna kemudian diberikan kepada Yati Haruna atau Adriana Ondo atau Tergugat II kemudian Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat yang menjadi pemiliknya sekarang;
- Bahwa setahu saksi proses peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Saima Haruna ke Tergugat II yaitu awalnya Tergugat II menikah dan tinggal di Kelurahan Mangga Dua lalu Tergugat II pindah dan tinggal bersama dengan Saima Haruna, kemudian Saima Haruna memberikan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat II memberikan sejumlah uang kepada Saima Haruna sebagai tanda uang lelah telah membesarkan Tergugat II namun saksi tidak tahu berapa jumlah uang tersebut;

Halaman 54 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah lupa kapan terjadinya penyerahan atau pemberian tanah objek sengketa dari Saima Haruna kepada Tergugat II, namun seingat saksi terjadi pada saat sebelum terjadinya kerusakan;
- Bahwa proses peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat II ke Penggugat yaitu karena Tergugat II menjualnya kepada Penggugat;
- Bahwa hubungan antara Tergugat II dan Saima Haruna yaitu sebagai anak angkat karena Tergugat II sejak kecil dibesarkan oleh Saima Haruna;
- Bahwa ada anak angkat lain dari Saima Haruna dan suaminya yang bernama Safi Abdul yaitu Maria Saleh Haruna, saksi Bambang Abubakar, Safia Safi dan Isman Safi atau Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi dari pernikahan Saima Haruna dan Safi Abdul tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa Tergugat I dan Safia Safi tinggal berdekatan dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah harta dari Saima Haruna dan bukan dari Safi Abdul;
- Bahwa Tergugat II yang memberitahu saksi bahwa Tergugat II telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli dan menguasai tanah objek sengketa pada saat Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup;
- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul sudah meninggal, seingat saksi Safi Abdul meninggal lebih dahulu dari Saima Haruna;
- Bahwa rumah saksi dan tanah objek sengketa berdekatan;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut pernah didirikan pondasi oleh Tergugat II yang dibangun pada waktu sebelum terjadinya kerusakan di Kota Ternate. Seingat saksi pada saat dibangunnya pondasi sudah ada bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut. Setelah pondasinya jadi, Tergugat II beserta suami dan anak-anaknya serta Saima Haruna tinggal dibangunan rumah dari gabah tersebut;

Halaman 55 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

Disclaimer

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

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



- Bahwa Tergugat II mendirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut karena saksi tinggal berdekatan dengan tanah objek sengketa. Saksi adalah tukang bangunan yang membantu pada saat pembuatan pondasi tersebut bersama dengan saksi Bambang Abubakar. Saat itu Tergugat II kekurangan bahan bangunan berupa batu sehingga saksi Bambang Abubakar memberikan batu miliknya kepada Tergugat II;
- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul tidak berkeberatan pada saat Tergugat II mendirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak lain yang berkeberatan pada saat Tergugat II mendirikan pondasi dan bangunan rumah dari gabah diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat sudah lebih dahulu tinggal di rumahnya yang bersebelahan dibagian timur dengan objek sengketa;
- Bahwa Penggugat lebih dahulu membeli tanah dari Saima Haruna yang bersebelahan di bagian timur dari lokasi objek sengketa tersebut sejak sebelum kerusuhan;
- Bahwa pembuatan pondasi diatas tanah objek sengketa pada tahun 1993;
- Bahwa Tergugat I sudah lahir pada saat dilakukan pembuatan pondasi diatas tanah objek sengketa tersebut namun saksi sudah lupa berapa umur Tergugat I saat itu. Saat itu Tergugat I ikut membantu kami dalam pembuatan pondasinya;
- Bahwa Penggugat belum membuat sertifikat atas tanah objek sengketa yang dibeli dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II dengan menggunakan akta jual beli atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Penggugat belum mengurus atau membuat sertifikat atas tanah objek sengketa yang dibelinya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah milik Saima Haruna dan Safi Abdul;

Halaman 56 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



- Bahwa Saksi sudah lama mendengar informasi bahwa Tergugat II memberikan sejumlah uang kepada Saima Haruna sebagai tanda uang lelah karena telah membesarkan Tergugat II, hal ini saksi dengar cerita dari Tergugat II jauh sebelum masalah ini diperkarakan di Pengadilan yaitu sebelum terjadinya kerusuhan di Kota Ternate;
- Bahwa Saima Haruna dan Tergugat I tidak berkeberatan pada saat saksi dan Bambang Abubakar mendirikan pondasi diatas objek sengketa;
- Bahwa Saima Haruna dan Tergugat I tidak berkeberatan pada saat Tergugat II menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;

3. Rudiman Kasim, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yakni :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Adam
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan pagar tembok milik PT. Bela
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Rusmini;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Johny Awedy atau Penggugat;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah lama tinggal di Kelurahan Jati sejak saksi lahir;
- Bahwa saksi dahulu pernah menjadi Kepala Desa di Jati yang terpilih pada akhir bulan September tahun 1998 kemudian saksi dilantik menjadi Kepala Desa pada tahun 1999 dan menjabat hingga tahun 2007;
- Bahwa yang pertama kali menempati tanah objek sengketa adalah Tergugat II kemudian sekitar tahun 2001 Tergugat II menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat;

Halaman 57 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa asal usul pemilik tanah objek sengketa tersebut awalnya adalah milik Saima Haruna kemudian dibeli Yati Haruna atau Adriana Ondo atau Tergugat II kemudian Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat II dari Saima Haruna berdasarkan dari cerita Tergugat II yang menempati atau menguasai tanah objek sengketa saat itu. Kemudian setelah terjadi kerusuhan di Kota Ternate, pada tahun 2000 para pengungsi mendapatkan bantuan salah satunya adalah Tergugat II namun karena Tergugat II tidak kembali ke Kota Ternate sehingga saksi selaku Kepala Desa menanyakan alasannya lalu Tergugat II menerangkan bahwa Tergugat II masih merasa takut dan Tergugat II sudah memberitahu Saima Haruna agar menjual tanah objek sengketa tersebut karena Tergugat II merasa susah tinggal di Kota Bitung dan tidak ada uang untuk biaya pulang ke Kota Ternate. Kemudian saksi mendengar Saima Haruna menjual tanah objek sengketa kepada saudara Adam alias Ko Nyong dan istrinya namun saudara Adam alias Ko Nyong tidak bisa membeli tanah objek sengketa sehingga saudara Adam menyarankan agar ditanyakan kepada Penggugat apakah berminat untuk membeli atau tidak. Selanjutnya Penggugat membeli dan membayar tanah objek sengketa tersebut karena tanah Penggugat berdekatan atau bersebelahan dengan tanah objek sengketa tersebut kemudian Penggugat mendirikan bangunan kos-kosan dibelakang rumah gabah yang sebelumnya sudah berdiri di atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat saat terjadi pembelian tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat II pernah bercerita bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta Rupiah) kemudian uangnya diserahkan kepada Saima Haruna selanjutnya Saima Haruna menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa hubungan antara Tergugat II dan Saima Haruna yaitu sebagai anak angkat karena Tergugat II sejak kecil dibesarkan oleh

Halaman 58 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



Saima Haruna dan ibu dari Tergugat II adalah adik kandung dari Saima Haruna;

- Bahwa ada anak angkat lain dari Saima Haruna namun saksi tidak terlalu mengenal karena umur mereka diatas saksi namun seingat saksi selain Tergugat II, anak angkat yang lain yaitu Safia Safi dan Isman Safi atau Tergugat I karena dari pernikahan antara Saima Haruna dan Safi Abdul tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa setahu saksi pengangkatan anak-anak tersebut oleh Saima Haruna dan Safi Abdul tersebut tidak berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Kepala Desa Jati, Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup namun sekarang Saima Haruna dan Safi Abdul sudah meninggal dan saksi sudah lupa kapan mereka meninggal;
- Bahwa Saima Haruna menikah 2 (dua) kali, pertama menikah dengan anggota Polri kemudian mereka berpisah, selanjutnya Saima Haruna menikah dengan Safi Abdul;
- Bahwa berdasarkan cerita dari saudara-saudara Saima Haruna bahwa sebelum Saima Haruna dan Safi Abdul menikah, tanah objek sengketa tersebut adalah harta kepemilikan dari Saima Haruna bukan dari Safi Abdul. Hal tersebut juga dikuatkan pada saat saksi selaku Kepala Desa Jati meminta ijin ke Saima Haruna untuk membuat jalan setapak didepan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa dahulu Saima Haruna pernah tinggal di tanah objek sengketa tersebut karena tanah milik Saima Haruna dahulu adalah sebuah hamparan termasuk tanah objek sengketa berupa 1 (satu) persil dengan 2 (dua) bangunan diatasnya dan semua tanah tersebut masih tergabung dalam satu sertifikat induk;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Kepala Desa Jati, tidak ada orang yang berkeberatan saat Tergugat II menguasai dan menempati tanah objek sengketa tersebut dan tidak pernah terjadi permasalahan terkait objek sengketa karena saksi selaku Kepala Desa

Halaman 59 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



selalu melakukan pengecekan terhadap Ketua RT dan RW terkait permasalahan yang terjadi di warga Jati saat itu;

- Bahwa Tergugat I tidak berkeberatan saat Tergugat II menguasai dan menempati tanah objek sengketa tersebut dan tidak pernah terjadi permasalahan terkait objek sengketa;
- Bahwa Penggugat membeli dan menguasai tanah objek sengketa pada saat Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup;
- Bahwa awalnya Tergugat I dan saudaranya Safia Safi tidak berkeberatan saat Penggugat saat menguasai tanah objek sengketa, namun pada tahun 2022 atau 2023 Tergugat I dan saudaranya Safia Safi pernah berkeberatan atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tahu bahwa semua tanah milik Saima Haruna termasuk didalamnya tanah objek sengketa masih tergabung dalam satu sertifikat induk, karena saksi pernah melihat sertifikat induk atas tanah tersebut yang diperlihatkan oleh Tergugat I dan Safia Safi pada saat mereka meminta bantuan saksi untuk membantu mempermudah pembagian sertifikat induk atas nama Saima Haruna tersebut;
- Bahwa saksi tidak lagi menjadi Kepala Desa Jati pada saat Tergugat I dan Safia Safi meminta bantuan saksi untuk membantu mempermudah pembagian sertifikat induk atas nama Saima Haruna tersebut, namun saksi sudah bekerja atau bertugas di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Ternate tepatnya di bagian Pertanahan;
- Bahwa tujuan Tergugat I dan Safia Safi meminta bantuan saksi untuk membantu mempermudah pembagian sertifikat induk atas nama Saima Haruna tersebut dibagi kepada ahli waris Tergugat I dan Safia Safi sesuai dengan surat hibah dari Saima Haruna. Awalnya saksi tidak tahu bahwa pembagian tanah yang Tergugat I dan Safia Safi maksudkan tersebut termasuk didalamnya tanah objek sengketa sehingga pada saat Tergugat I dan Safia Safi meminta bantuan saksi, saksi langsung menjelaskan terkait dengan persyaratan pemecahan sertifikat induk tersebut dan saksi juga pernah pergi ke kantor Badan Pertanahan

Halaman 60 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Nasional Kota Ternate untuk menanyakan terkait hal tersebut. Kemudian saksi menanyakan kepada Tergugat I dan Safia Safi apakah persyaratan sudah lengkap lalu mereka menjawab persyaratan sudah lengkap namun terkendala dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga saksi menyarankan agar Tergugat I dan Safia Safi meminta bantuan kepada Penggugat dan saudara Rizal yang merupakan anak dari Penggugat agar dapat bersama-sama menanggung renteng pembayaran BPHTB tersebut. Kemudian saksi mendengar bahwa semua persyaratan telah terpenuhi sehingga Tergugat I dan Safia Safi dapat mengajukan pemecahan sertifikat induk ke Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate dan telah diterbitkan sertifikat yang baru tersebut sehingga saksi memberitahukan saudara Rizal untuk mengambil sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate;

- Bahwa Tergugat I dan Safia Safi berulang kali menemui saksi untuk meminta bantuan saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca secara mendetail surat hibah atas tanah objek sengketa tersebut sehingga saksi tidak ingat nama siapa saja yang bertandatangan didalam surat hibah tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir kali menjabat sebagai Kepala Desa atau Kepala Kelurahan Jati pada bulan April tahun 2007;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat luas tanah yang tercantum dalam sertifikat induk atas nama Saima Haruna tersebut;
- Bahwa selaku Kepala Desa Jati, saksi tidak pernah membuat atau mengeluarkan surat hibah atas tanah objek sengketa tersebut, dan setahu saksi yang membuat atau mengeluarkan surat hibah atas tanah objek sengketa tersebut adalah Kepala Kelurahan Jati Sardiman Muhammad;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sudah pernah dibuatkan sertifikat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa seingat saksi, Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II pada tahun 2001 dan Penggugat sudah menguasai tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 2001 hingga sekarang;

Halaman 61 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah membeli sebidang tanah yang bersebelahan dengan tanah objek sengketa yaitu sebelah timur. Saat itu Penggugat membeli dari Saima Haruna;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebidang tanah bersebelahan dengan tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat tersebut sudah mempunyai sertifikat hak milik atau belum;
- Bahwa Penggugat sudah lama tinggal di atas sebidang tanah bersebelahan dengan tanah objek sengketa yang dibeli tersebut bahkan sebelum saksi menjadi Kepala Desa Jati;
- Bahwa saksi pernah melihat surat bukti pihak Tergugat I yaitu T.I-2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh para ahli waris Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I) tanggal 28 Juni 2019 dan surat bukti pihak Tergugat I yaitu T.I-3 berupa Surat Pernyataan Hibah tertanggal 1 Februari 2019 pada saat Tergugat I dan Safia Safi meminta bantuan saksi untuk proses pemecahan sertifikat induk;
- Bahwa tanah yang dimaksudkan dalam surat bukti pihak Tergugat I yaitu T.I-3 berupa Surat Pernyataan Hibah tertanggal 1 Februari 2019 tersebut termasuk didalamnya tanah objek sengketa sebagai suatu kesatuan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah berkeberatan atau tidak pada saat Penggugat menandatangani surat bukti pihak Tergugat I yaitu T.I-3 berupa Surat Pernyataan Hibah tertanggal 1 Februari 2019 tersebut karena pada saat penandatanganan surat tersebut saksi tidak melihat. Saksi juga tidak pernah menanyakan kepada Penggugat terkait hal tersebut;
- Bahwa Surat Pernyataan Hibah tersebut dikeluarkan yang menjabat sebagai Kepala Kelurahan Jati adalah Sardiman Muhammad;
- Bahwa pihak Kelurahan berwenang mengeluarkan surat-surat yang diperlukan sebagai persyaratan administrasi pengurusan sertifikat hak milik selama tidak ada permasalahan atas tanah yang dimaksud;

Halaman 62 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



- Bahwa Saksi tidak tahu dari pemecahan sertifikat induk yang diurus oleh Tergugat I dan Safia Safi tersebut dibagi ke tanah yang mana lagi;
- Bahwa setahu saksi hanya Tergugat I dan Safia Safi yang mendapatkan hibah atas tanah yang dimaksudkan dalam surat bukti T.I-3 berupa Surat Pernyataan Hibah tertanggal 1 Februari 2019 tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa pernah dibuat sertifikat perubahan atas sertifikat induk yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa;
- Bahwa pada saat Tergugat I dan Safia Safi menemui saksi untuk meminta bantuan, mereka tidak pernah menyampaikan tujuannya akan memecah sertifikat induk yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa. Tergugat I dan Safia Safi hanya meminta bantuan saksi untuk mempermudah proses pemecahan sertifikat induk atas nama Saima Haruna sehingga saksi membantu proses tersebut;
- Bahwa saksi tinggal dekat dengan tanah objek sengketa dan hanya berjarak $\pm$ 700 (tujuh ratus) meter;
- Bahwa setahu saksi Saima Haruna dan Tergugat I tidak berkeberatan pada saat Tergugat II menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;

4. Wahyudi Samsudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yakni :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Adam
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan pagar tembok milik PT. Bela
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Rusmini;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Johny Awedy atau Penggugat;

Halaman 63 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di Kelurahan Jati, dan jarak rumah saksi dengan lokasi tanah objek sengketa tersebut adalah ± 20 (dua puluh) meter berdekatan dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada pihak yang berkeberatan saat Penggugat menguasai tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa asal usul pemilik tanah objek sengketa tersebut awalnya adalah milik Saima Haruna kemudian diberikan kepada Yati Haruna atau Adriana Ondo atau Tergugat II kemudian pada saat terjadi kerusuhan di Kota Ternate dan Tergugat II mengungsi ke Kota Bitung, sehingga Tergugat II menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat
- Bahwa Tergugat II yang memberitahu saksi bahwa Tergugat II telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual tanah objek sengketa dari Tergugat II ke Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak pernah berkeberatan bahwa tanah objek sengketa adalah milik keluarganya pada saat Penggugat menguasai dan mendirikan bangunan kost-kostan diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Bambang Abubakar, hubungannya dengan saksi yaitu paman saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah objek sengketa tersebut sudah mempunyai sertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang surat jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat II dengan Saima Haruna karena saksi hanya mendengar cerita dari Tergugat II tentang pemberian tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II dengan menggunakan akta jual beli atau tidak karena saksi tidak tahu bagaimana proses jual belinya;

Halaman 64 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01843 tanggal 16 Desember 2019 atas nama Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I), diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh para ahli waris Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I) tanggal 28 Juni 2019, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Hibah tertanggal 1 Februari 2019 yang telah diketahui oleh Kepala Kelurahan Jati dan telah dikuatkan oleh Camat Kota Ternate Selatan, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama Safi Abdul Nomor : 474.3/26/2015 tanggal 10 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Jati, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama Safi Abdul Nomor : 474.3/25/2015 tanggal 10 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Jati, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor 182 tanggal 22 Desember 1997 atas nama Saina Safi dan telah dirubah karena pewarisan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 01818 tanggal 2 Agustus 2019 atas nama Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I), diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 01844 tanggal 16 Desember 2019 atas nama Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I), diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2025 atas nama wajib pajak Safia Safi deng letak objek pajak Kelurahan Jati dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2025, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Beda Nama atas nama Saima Haruna Nomor : 470/17/2025 tanggal 10 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Jati Arafik Gapang, S.E., diberi tanda bukti T.I-9;

Halaman 65 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I tersebut diajukan berupa fotocopy telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata bukti surat yang berupa fotocopy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Ratna Saleh, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yakni :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Adam
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan pagar tembok Bela
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Rusni;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut sekarang;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut pernah didirikan bangunan rumah oleh Tergugat II yang dibangun pada waktu sebelum terjadinya kerusuhan di Kota Ternate;
- Bahwa awalnya tanah objek sengketa tersebut adalah milik Saima Haruna sedangkan Tergugat II tinggal di Kelurahan Mangga Dua Kecamatan Ternate Selatan, kemudian Tergugat II datang menemui Saima Haruna sambil mengatakan "mama tanah itu kosong jadi boleh saya pinjam?" yang artinya "Mama, apakah saya boleh pinjam tanah kosong tersebut?". Maksud dari Tergugat II menyebut tanah kosong tersebut adalah tanah objek sengketa. Lalu Saima Haruna menjawab "tanah ini saya kase pinjam tapi kasana-kasana kalo ngana so ada doi

Halaman 66 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



ngana bapindah” yang artinya “tanah ini saya pinjamkan namun apabila di kemudian hari kamu sudah mempunyai uang, kamu harus pindah dari tanah tersebut”, lalu Tergugat II menjawab “iya mama”;

- Bahwa saat itu proses pinjam pakai tanah objek sengketa tidak dibuat secara tertulis dalam bentuk surat pinjam pakai dan hanya dipinjamkan secara lisan dari Saima Haruna kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II dan Saima Haruna berbicara tentang pinjam pakai tanah objek sengketa tersebut sebelum terjadinya kerusuhan di Kota Ternate di rumah milik Saima Haruna di Kelurahan Jati yang berdekatan dengan objek sengketa dan yang menyaksikan pembicaraan tersebut adalah saksi, Tergugat I dan saudara Tergugat I yang bernama Safia Safi;
- Bahwa dahulu saksi tinggal bersama dengan Saima Haruna karena saat itu saksi sedang sakit di bagian payudara dan suami dari Saima Haruna atau ayah dari Tergugat I yang bernama Safi Abdul mengobati saksi hingga sembuh kemudian saksi pulang ke rumah saksi. Saat itu saksi melihat Tergugat I dan saudara Tergugat I yang bernama Safia Safi sudah tinggal bersama dengan Saima Haruna karena mereka adalah anak dari Saima Haruna dan Safi Abdul;
- Bahwa hubungan keluarga antara Tergugat II dengan Saima Haruna yaitu ibu dari Tergugat II adalah saudara kandung dari Saima Haruna;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat I dan saudara Tergugat I yang bernama Safia Safi adalah anak kandung atau diangkat menjadi anak oleh Saima Haruna dan Safi Abdul;
- Bahwa Saksi tinggal bersama dengan Saima Haruna dan Safi Abdul sejak tahun 1985 dan saksi tinggal sekitar 10 (sepuluh) tahun disitu;
- Bahwa bangunan diatas objek sengketa yang dibangun oleh Tergugat II tersebut masih ada hingga sekarang. Hal itu saksi ketahui karena saksi sering lewat atau datang ke lokasi tersebut walaupun saksi sudah tinggal di Kelurahan Toboko;

Halaman 67 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah bangunan diatas objek sengketa yang dibangun oleh Tergugat II tersebut dibangun lebih dahulu atau rumah Penggugat yang bersebelahan dengan objek sengketa yang dibangun lebih dahulu;
- Bahwa Tergugat I dan saudara Tergugat I yang bernama Safia Safi tahu bahwa Tergugat II telah meminjam pakai tanah objek sengketa dari Saima Haruna;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II tinggal di Kelurahan Mangga Dua di rumah milik Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pihak yang berkeberatan atau tidak dan terjadi permasalahan atau tidak pada saat Tergugat II menguasai tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi, Saima Haruna pernah mengatakan kepada Tergugat II jika suatu saat Tergugat II sudah mempunyai tanah dan rumah sendiri maka Tergugat II harus mengembalikan tanah objek sengketa tersebut kepada Saima Haruna;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II sudah pernah membangun rumah miliknya sendiri bukan diatas tanah objek sengketa atau belum;
- Bahwa Tergugat I yang menyampaikan kepada saksi tentang adanya objek sengketa tanah dalam perkara ini namun saksi sudah lupa kapan Tergugat I menyampaikan tentang hal tersebut;
- Bahwa proses pengobatan penyakit saksi di rumah Saima Haruna berlangsung sekitar 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) tahun setelah itu saksi sembuh dan pergi dari rumah tersebut;
- Bahwa pada saat Tergugat II datang menemui Saima Haruna untuk meminjam tanah tersebut, Tergugat II sudah menikah dan sudah mempunyai anak;
- Bahwa pada saat Tergugat II membangun rumah diatas objek sengketa, saksi tidak tinggal bersama dengan Saima Haruna di Kelurahan Jati karena saksi sudah sembuh dan pindah ke Kelurahan

Halaman 68 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



Toboko sehingga saksi tidak tahu bahwa Tergugat II membangun rumah tersebut;

- Bahwa seingat saksi pada saat itu Tergugat I sudah sekolah dan duduk di Sekolah Dasar sedangkan saudaranya yang bernama Safia Safi sudah sekolah dan duduk di Sekolah Menengah Pertama pada saat Tergugat II datang menemui Saima Haruna untuk meminjam tanah tersebut;
- Bahwa sejak saksi pindah ke Kelurahan Toboko, saksi jarang datang ke Kelurahan Jati disekitar objek sengketa;
- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul sudah meninggal, Safi Abdul meninggal lebih dahulu dari Saima Haruna. Namun saksi sudah lupa kapan mereka meninggal, saksi datang melayat saat Saima Haruna meninggal dunia;
- Bahwa saat Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup saksi tidak pernah mendengar tanah yang dipinjam oleh Tergugat II dari Saima Haruna tersebut telah dijual oleh Tergugat II;
- Bahwa pada saat Tergugat II menemui Saima Haruna untuk meminjam pakai tanah objek sengketa, saksi tidak pernah melihat Tergugat II membawa dan memberikan sejumlah uang kepada Saima Haruna;
- Bahwa Saksi tidak ingat rentang waktu antara saat Tergugat II menemui Saima Haruna untuk meminjam pakai tanah objek sengketa dan Tergugat II membangun rumah di atas tanah objek sengketa tersebut karena saksi sudah keluar dari rumah Saima Haruna;
- Bahwa seingat saksi bangunan berupa rumah papan diatas tanah objek sengketa tersebut sudah ada sebelum kerusakan terjadi di Kota Ternate;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang tinggal didalam rumah yang berdiri diatas tanah objek sengketa tersebut namun seingat saksi saat itu Saima Haruna dan Safi Abdul masih hidup;

Halaman 69 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Saima Haruna dan Safi Abdul pernah berkeberatan atau tidak saat Tergugat II membangun rumah papan diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah Tergugat II dan Safia Safi pernah berkeberatan saat Tergugat II menguasai tanah objek sengketa dan kemudian menjualnya ke Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi tinggal bersama dengan Saima Haruna dan Safi Abdul di tahun 1985 dan juga pada saat Tergugat II datang meminjam pakai tanah objek sengketa tersebut, Penggugat sudah tinggal bersebelahan dengan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa hubungan keluarga antara saksi dan Tergugat I yaitu ayah saksi adalah anak yang tertua dan Saima Haruna adalah adik dari ayah saksi;
- Bahwa Saksi sudah lahir dan namun tidak menyaksikan pada saat Saima Haruna dan Safi Abdul menikah karena saksi sering pergi ke Kota Tidore;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Bambang Abubakar dan Hamid Abubakar, keduanya mempunyai hubungan keluarga yaitu ibu mereka bersaudara dengan Saima Haruna;
- Bahwa rumah saudara Bambang Abubakar dan Hamid Abubakar berdekatan dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa hanya saksi yang mendengar pada saat Tergugat II menemui Saima Haruna untuk meminjam pakai tanah objek sengketa, saat itu saksi sedang berada didalam rumah sedangkan Tergugat II dan Saima Haruna duduk sambil berbicara di ruang tamu;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah ada sekat antara ruang tamu dengan ruangan tempat saksi berada pada saat terjadi pembicaraan tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah Saima Haruna pernah meminta kembali tanah objek sengketa yang telah dipinjam pakai kepada Tergugat II atau tidak;

Halaman 70 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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)



2. Sardiman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa hubungan saksi dengan tanah objek sengketa tersebut yaitu pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2022, saksi menjadi pelaksana tugas Kepala Kelurahan Jati. Saat itu saksi yang membantu Tergugat I dan saudaranya yang bernama Safia Safi untuk membuat surat keterangan ahli waris yang digunakan untuk pengurusan tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah objek sengketa tersebut adalah Saima Haruna;
- Bahwa setahu saksi Saima Haruna menikah dengan Safi Abdul dan mempunyai 2 (dua) anak yaitu Tergugat I Isman Safi dan Safia Safi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat I Isman Safi dan Safia Safi adalah anak kandung atau anak angkat dari Saima Haruna dan Safi Abdul;
- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Jati sejak lahir hingga sekarang;
- Bahwa setahu saksi ada anak lain dari Saima Haruna dan Safi Abdul selain Tergugat I Isman Safi dan Safia Safi;
- Bahwa saksi selaku Pelaksana Tugas Kepala Kelurahan Jati pernah mengeluarkan surat keterangan ahli waris atas permintaan dari Tergugat I dan Safia Safi dengan tujuan untuk digunakan dalam pengurusan pemecahan sertifikat induk yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa seingat saksi, pada saat Tergugat I dan Safia Safi mengajukan permohonan pengesahan surat keterangan ahli waris tersebut, saksi pernah melihat Tergugat I dan Safia Safi membawa serta

Halaman 71 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



menunjukkan sertifikat induk atas tanah yang didalamnya termasuk tanah objek sengketa tersebut;

- Bahwa seingat saksi tidak ada orang lain selain Tergugat I dan Safia Safi yang menemui saksi untuk mengajukan permohonan pengesahan surat keterangan ahli waris tersebut;
- Bahwa luas dari tanah yang tertera pada sertifikat induk yang dibawa oleh Tergugat I dan Safia Safi tersebut adalah 543 m2 (lima ratus empat puluh tiga) meter persegi;
- Bahwa surat keterangan ahli waris yang diajukan oleh Tergugat I dan Safia Safi adalah waris dari orang tua mereka yaitu Saima Haruna dan Safi Abdul kepada Tergugat I dan Safia Safi;
- Bahwa tidak ada surat lain yang diajukan oleh Tergugat I dan Safia Safi selain surat keterangan ahli waris tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang keberatan pada saat Tergugat I dan Safia Safi mengajukan penerbitan surat keterangan ahli waris tersebut;
- Bahwa seingat saksi tidak ada surat bukti pembayaran pajak atas tanah objek sengketa yang dibawa oleh Tergugat I dan Safia Safi pada saat pengajuan surat keterangan ahli waris tersebut;
- Bahwa setiap pengelolaan administrasi menyangkut rumah atau tanah di kantor Kelurahan harus diperiksa tentang pembayaran pajak atas rumah atau tanah yang dimaksud apakah sudah dilunasi atau belum jika belum dilunasi maka pihak Kelurahan akan menyuruh atau menyarankan yang bersangkutan untuk melakukan pembayaran pajak;
- Bahwa setahu saksi Saima Haruna selalu membayar pajak atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa benar tanda tangan saksi selaku Pelaksana Tugas Kepala Kelurahan Jati yang tertera pada bukti surat Tergugat I yaitu bukti T.I.2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh para ahli waris Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I) tanggal 28 Juni 2019 yang telah dibenarkan, diregister dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Jati tanggal 28 Juni 2019 Nomor 593.2/8/2019 dan telah

Halaman 72 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



dikuatkan, diregister serta ditandatangani oleh Camat Kota Ternate Selatan tanggal 1 Juli 2019 Nomor 181.2/241/2019;

- Bahwa Saksi pernah melihat dan mengetahui objek sengketa tersebut karena rumah saksi berjarak $\pm$ 700 (tujuh ratus) meter dari lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II sejak dahulu saksi masih anak-anak karena kami sama-sama tumbuh di Kelurahan Jati;
- Bahwa saksi Saima Haruna dan Safi Abdul sudah meninggal, dan sebelum keduanya meninggal, saksi tidak pernah mendengar adanya perselisihan atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat induk dengan luas 543 m2 (lima ratus empat puluh tiga) meter persegi tersebut akan dipecahkan menjadi berapa sertifikat lain termasuk didalamnya objek sengketa tersebut, karena pada saat itu Tergugat I dan Safia Safi tidak menyebutkan akan dipecahkan untuk berapa sertifikat baru dan hanya disebutkan surat keterangan ahli waris tersebut akan digunakan untuk pemecahan sertifikat induk berdasarkan hibah;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang Tergugat II pernah membeli tanah dari Saima Haruna;
- Bahwa yang membuat surat keterangan ahli waris adalah staf saksi selanjutnya diserahkan kepada saksi untuk di tandatangani;
- Bahwa surat keterangan ahli waris tersebut diterbitkan pada tahun 2012 namun saksi sudah lupa tanggalnya;
- Bahwa syarat-syarat administrasi dalam pengajuan surat keterangan ahli waris dengan tujuan untuk pemecahan sertifikat induk yaitu sertifikat induk, surat keterangan hibah tanah dan surat bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat surat keterangan hibah atas tanah objek sengketa yang diajukan oleh Tergugat I dan Safia Abdul tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada nama beberapa orang yang tercantum didalam surat keterangan hibah yang diajukan oleh Tergugat I dan Safia Abdul tersebut namun saksi sudah lupa namanya namun

Halaman 73 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



seingat saksi ada nama Penggugat serta tandatangannya yang tertera didalam surat keterangan hibah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat menandatangani surat keterangan hibah atas tanah objek sengketa tersebut karena saat itu Tergugat I dan Safia Safi mengajukan persyaratan berupa surat keterangan hibah yang sudah ditandatangani;
- Bahwa benar bukti surat Tergugat I yaitu bukti T.I.3 berupa Surat Pernyataan Hibah tertanggal 1 Februari 2019 yang telah diketahui oleh Kepala Kelurahan Jati dan telah dikuatkan oleh Camat Kota Ternate Selatan tersebut adalah surat keterangan hibah yang diajukan oleh Tergugat I dan Safia Safi pada saat itu dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Jati Nuryani Amra, S.STP.;
- Bahwa Nuryani Amra, S.STP. menjabat sebagai Kepala Kelurahan Jati sejak setelah terjadinya kerusuhan di Kota Ternate hingga tahun 2010. Kerusuhan terjadi sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa dasar saksi menyetujui dan menandatangani surat keterangan ahli waris atas tanah objek sengketa tersebut karena Tergugat I dan Safia Safi mengajukan atau melampirkan surat keterangan hibah atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa sebelum saksi menjadi pelaksana tugas Kepala Kelurahan Jati, tidak ada orang yang keberatan atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat II pernah tinggal di rumah yang dibangun di atas tanah objek sengketa tersebut namun saksi sudah lupa apakah pada saat itu Tergugat II sudah menikah atau belum dan saksi tidak tahu Tergugat II bersama dengan siapa tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul meninggal sebelum terjadi kerusuhan di Kota Ternate, namun saksi sudah lupa siapa yang meninggal lebih dahulu;
- Bahwa Saksi sudah lupa Penggugat tinggal dan menguasai tanah serta rumah yang berada di sebelah timur objek sengketa tersebut sebelum atau sesudah kerusuhan terjadi di Kota Ternate;

Halaman 74 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



- Bahwa saksi kenal dengan Bambang Abubakar dan Rudiman Kasim. Setahu saksi Rudiman Kasim adalah mantan Kepala Desa di Jati namun saksi sudah lupa kapan masa jabatannya;
- Bahwa rumah dari saksi Bambang Abubakar dan saksi Rudiman Kasim berdekatan dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Adriana Ondo, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Adriana Ondo (Tergugat II) tertanggal 11 Januari 2025, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy kuitansi tanda terima uang dari Johny Awedy (Penggugat) kepada Adriana Ondo (Tergugat II) sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati dengan ukuran 9 x 15 m² tertanggal 5 November 2001, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotocopy Struk Pembayaran Tagihan Listrik bulan September tahun 2024 atas nama Bessy Ondo IDPEL 412600200417, diberi tanda bukti T.II-4;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II tersebut diajukan berupa fotocopy telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan ternyata semuanya berupa fotocopy atau diajukan tanpa aslinya, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang fotocopynya dikembalikan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. **Ida Aryani Abubakar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Halaman 75 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan terkait masalah sengketa kepemilikan tanah;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak di RT.001 RW.001 Kelurahan Jati Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah objek sengketa, tetapi saksi mengetahui batas-batasnya, yaitu :
 - o Sebelah utara berbatasan dengan Adam dan jalan setapak
 - o Sebelah selatan berbatasan dengan pagar tembok PT. Bela
 - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Rukmini Rusni;
 - o Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa pemilik tanah objek sengketa tersebut adalah Saima Haruna kemudian Saima Haruna memberikan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II membeli tanah objek sengketa tersebut dari Saima Haruna;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tanda terima pembayaran atau kuitansi atas pembelian tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat II telah membeli tanah objek sengketa tersebut dari Saima Haruna dari cerita Tergugat II sendiri kepada saksi tanpa saksi bertanya, namun Tergugat II tidak memberitahukan harga beli tanah objek sengketa tersebut dan saksi juga tidak menanyakan tentang hal tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa dahulu objek sengketa adalah tanah kosong kemudian setelah Tergugat II membeli tanah objek sengketa tersebut lalu Tergugat II mendirikan bangunan rumah di atasnya;
- Bahwa saksi tinggal dekat dengan lokasi tanah objek sengketa tersebut yaitu di sebelah kanan atau bagian barat dekat dengan tanah milik Rukmini Rusni;
- Bahwa sebelumnya Tergugat II tinggal di Kelurahan Mangga Dua dan setelah Tergugat II membeli tanah objek sengketa dan membangun rumah di atasnya lalu Tergugat II tinggal disitu;

Halaman 76 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

Disclaimer

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



- Bahwa alasan Tergugat II membeli tanah objek sengketa dari Saima Haruna adalah karena Saima Haruna adalah ibu angkat dari Tergugat II;
- Bahwa hubungan keluarga antara saksi dengan Saima Haruna yaitu ibu saksi adalah adik kandung dari Saima Haruna;
- Bahwa ada hubungan keluarga antara Tergugat II dengan Saima Haruna yaitu ibu dari Tergugat II adalah saudara kandung dari Saima Haruna;
- Bahwa Tergugat II tinggal dengan suami dan anak-anaknya di tanah objek sengketa karena saksi melihat sendiri saat itu;
- Bahwa awalnya Tergugat II membuat pondasi kemudian Tergugat II mendirikan bangunan berupa rumah gubuk di tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Jati sejak kecil kemudian saksi menikah dan tinggal di rumah suami saksi yang berdekatan dengan tanah objek sengketa sejak tahun 1986;
- Bahwa Tergugat II menceritakan tentang pembelian tanah objek sengketa tersebut kepada saksi pada saat sebelum kerusakan terjadi di Kota Ternate karena saksi sudah lupa tahunnya;
- Bahwa awalnya tanah objek sengketa tersebut beserta tanah milik Penggugat yang berbatasan merupakan satu hamparan dari depan hingga belakang adalah milik Saima Haruna kemudian Tergugat II membeli tanah objek sengketa tersebut dari Saima Haruna;
- Bahwa tidak ada pihak lain termasuk Tergugat I dan saudara-saudaranya yang berkeberatan saat Tergugat II tinggal di tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi sekarang yang menguasai atau menempati tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat. Hal itu karena Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat II. Saksi mengetahui hal tersebut karena Tergugat II yang menyuruh Saima Haruna menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat;

Halaman 77 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



- Bahwa tidak ada pihak lain termasuk Tergugat I dan saudara-saudaranya yang berkeberatan pada saat Penggugat membeli tanah objek sengketa dan menguasainya;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik orang tua dari Saima Haruna dan objek sengketa tersebut sudah ada sebelum Saima Haruna dan suaminya menikah;
- Bahwa sebelumnya Saima Haruna menikah dengan seorang anggota Polisi lalu kemudian menikah dengan Safi Abdul;
- Bahwa dari kedua pernikahan tersebut Saima Haruna tidak mempunyai keturunan;
- Bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul mempunyai anak angkat yaitu Maria Haruna, Yati Haruna atau Adriana Ondo atau Tergugat II, Bambang Abubakar, Safia Safi dan Isman Safi atau Tergugat I, Tergugat II dahulu sebelum memeluk agama Kristen bernama Yati Haruna;
- Bahwa setahu saksi nama ayah dari Tergugat I adalah Daud;
- Bahwa anak-anak angkat Saima Haruna dan Safi Abdul tersebut tidak diangkat berdasarkan penetapan dari Pengadilan dan hanya diangkat berdasarkan keinginan dari Saima Haruna sendiri;
- Bahwa Tergugat II bercerita tentang pembelian tanah objek sengketa tersebut namun seingat saksi pada saat sebelum kerusuhan terjadi di Kota Ternate karena saksi sudah lupa tahunnya;
- Bahwa selama Saima Haruna dan Safi Abdul hidup tidak pernah bercerita atau memberitahukan saksi bahwa Tergugat II telah melakukan pembelian tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa selama Saima Haruna hidup pernah bercerita atau memberitahukan saksi bahwa Tergugat II telah menyuruhnya untuk menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat lalu Saima Haruna menjualnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah atas penjualan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut pernah dibuat surat jual beli dan kuitansi pembayaran atau tidak;

Halaman 78 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan cerita dari Tergugat II bahwa uang hasil penjualan tanah objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut diberikan kepada Saima Haruna namun saksi tidak pernah melihat penyerahan uang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah atas penjualan tanah objek sengketa dari Saima Haruna kepada Tergugat II tersebut pernah dibuat surat jual beli dan kuitansi pembayaran atau tidak;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah ada saksi yang melihat atau mengetahui saat Saima Haruna menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat atau tidak;
- Bahwa Saima Haruna dan Saima Safi adalah orang yang sama;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Saima Haruna dan Safi Abdul mempunyai 5 (lima) orang anak angkat karena saksi melihat sendiri saat Saima Haruna membesarkan mereka;
- Bahwa Safi Abdul sudah pernah menikah dengan orang lain sebelum menikah dengan Saima Haruna, nama istri pertama adalah Hajija
- Bahwa 2 (dua) orang anak yaitu Ibu Uty dan Hamid namun keduanya setahu saksi sudah meninggal;
- Bahwa rumah Saima Haruna dan Safi Abdul berdekatan dengan tanah objek sengketa sehingga jika berdiri di teras rumah Saima Haruna dapat melihat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa selama Saima Haruna dan Safi Abdul hidup tidak ada pihak yang berkeberatan saat Tergugat II menguasai dan menempati tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada saat saksi tinggal di Kelurahan Jati pada tahun 1986, Tergugat II sudah membangun rumah diatas objek sengketa dan tinggal bersama orang tua dan keluarganya;
- Bahwa sejak tahun 1986 saat saksi tinggal di Kelurahan Jati hingga tahun 2010 saat Saima Haruna meninggal, tidak ada pihak yang keberatan tanah objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II;

Halaman 79 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



- Bahwa Penggugat menguasai dan menempati tanah serta rumah miliknya yang berbatasan sebelah timur dengan tanah objek sengketa tersebut lebih dahulu sebelum Tergugat II menguasai dan menempati tanah objek sengketa;
- Bahwa pada saat kerusakan terjadi di Kota Ternate tahun 1999, Tergugat II pergi mengungsi dan menetap di Kecamatan Malifut Kabupaten Halmahera Utara, kemudian setelah kerusakan, Tergugat II menyuruh Saima Haruna menjual objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, Saima Haruna masih sehat dan belum sakit pada saat Saima Haruna menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, tanah objek sengketa tersebut adalah tanah warisan Saima Haruna bukan harta bersama dari pernikahan Saima Haruna dan Safi Abdul;
- Bahwa ayah kandung dari Tergugat I yang bernama Daud adalah keluarga dari Safi Abdul;
- Bahwa ada harta warisan dari Safi Abdul berupa tanah yang terletak di Kelurahan Jati tepatnya di arah lampu merah ke barat, yang juga telah dibagikan kepada Tergugat I dan saudaranya Safia Safi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 1818 dan Blanko Lama Hak Milik Nomor 182 Kelurahan Jati, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotocopy Warkah Peralihan Hak Milik Nomor 1818 atau dahulu Hak Milik Nomor 182 Kelurahan Jati karena kewarisan, diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut diajukan berupa fotocopy telah bermaterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata bukti surat yang berupa fotocopy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang

Halaman 80 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek tanah pada hari Jumat, tanggal 4 September 2025, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan lokasi obyek sengketa tersebut, diperoleh fakta-fakta pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa merupakan sebidang tanah ukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter yang berada di Sertifikat Hak Milik Nomor 01843 atas nama pemilik Safia Safi dan Isman D. Safi, terletak di Jati, RT.001 RW.001, Kelurahan Jati, Kecamatan Kota Ternate Selatan, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara;
2. Batas-batas objek sengketa, yaitu :
 - Sebelah Utara : Jalan setapak & rumah bapak H. Adam Abu Kasim;
 - Sebelah Selatan : Pagar Perumahan Bela;
 - Sebelah Timur : rumah milik Penggugat;
 - Sebelah Barat : rumah Rukmini Embu;
3. Bahwa di atas obyek sengketa berdiri bangunan rumah yang dikuasai oleh Penggugat;
4. Bahwa obyek sengketa yang dimaksud Penggugat dibenarkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena proses pembuktian telah selesai, maka di persidangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 28 Oktober 2025;

Halaman 81 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dalam jawabannya sekaligus mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

1. Dasar gugatan tidak sempurna.

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena Penggugat Kompensi tidak menguraikan tentang hubungan Hukum antara Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi dengan Penggugat Kompensi tentang bagaimana peristiwa Hukum yang terjadi sehingga objek perkara milik orang tua Tergugat I Kompensi yang ditempati sementara oleh Tergugat II Kompensi tersebut berpindah dan dikuasai oleh Penggugat Kompensi.

2. Gugatan kekurangan pihak (*plurium litis consotium*).

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Safia Safi (kakak kandung Tergugat I), sebab objek sengketa adalah milik Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna yang telah dihibahkan kepada anak-anaknya, yakni Safia Safi dan Isman D.Safi (Tergugat I) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel.Jati, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapinya yang pada pokoknya menyatakan :

Halaman 82 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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

1. Bahwa gugatan Penggugat telah diuraikan secara terang dan jelas tentang para pihak yang ditarik masuk dalam perkara *a quo*, kerugian Penggugat, ojek yang disengketakan serta dasar hukumnya;
2. Bahwa Penggugat tidak menarik Safia Safi sebagai pihak, karena Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mempersulit pengurusan dan penandatanganan yang diperlukan untuk balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 mengenai gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak nampak hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat, menurut Majelis Hakim telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya, dimana objek sengketa yang dijual Tergugat II kepada Penggugat masih merupakan bagian tanah milik Tergugat I, dan terhadap ojek sengketa tersebut Penggugat tidak bisa memproses balik nama sertifikat karena dipersulit oleh Tergugat I, maka patutlah eksepsi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consotium*), karena tidak mengikutsertakan Safia Safi (kakak kandung Tergugat I), sebab pemilik objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kel. Jati tercatat atas nama Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam tanggapannya (Replik) tidak menarik Safia Safi sebagai pihak, karena Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mempersulit pengurusan dan penandatanganan yang diperlukan untuk balik nama sertifikat, menurut Majelis Hakim, Penggugat mengetahui objek sengketa berada dalam tanah bersertifikat yang dimiliki Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kelurahan Jati dan Bukti TT.2 berupa warkah peralihan Hak Milik Nomor 1818 atau dahulu Hak Milik Nomor 182

Halaman 83 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

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

Kelurahan Jati karena kewarisan, ternyata objek sengketa berada dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 01843/Kelurahan Jati dengan pemegang hak : Safia Safi dan Isman D. Safi, dimana Safia Safi dan Isman D. Safi memperoleh tanah tersebut karena kewarisan dari Almarhumah Saina Safi Alias Saima Haruna;

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan Majelis Hakim yang mana diketahui bahwa obyek sengketa merupakan sebidang tanah ukuran Panjang $\pm$ 15 Meter dan Lebar $\pm$ 9 Meter yang berada di Sertifikat Hak Milik Nomor 01843 atas nama pemilik Safia Safi dan Isman D. Safi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, menurut Majelis Hakim, Penggugat seharusnya juga melibatkan Safia Safi sebagai pihak karena objek sengketa berada di tanah milik Safia Safi dan Isman D. Safi (Tergugat I), dimana masing-masing pemilik memiliki hak dan kewajiban atas tanah tersebut secara keseluruhan, sehingga eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consotium*) beralasan hukum dan haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I pada angka 2 mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut diterima, maka eksepsi yang lainnya dari Turut Tergugat tidak perlu untuk dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa apa yang termuat dan telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut di atas, telah dianggap termuat dan dipertimbangkan dalam pokok perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara atau materi perkaranya dan pertimbangan Majelis Hakim tersebut selaras dan sesuai dengan mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2895.K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 yang kaidah hukumnya sebagai berikut: "karena eksepsi Tergugat I dianggap tepat dan beralasan hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dan

Halaman 84 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”, dengan demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, Tergugat I telah mengajukan gugatan balik (Rekonvensi);

Menimbang, bahwa putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi, dengan demikian oleh karena putusan Konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan sendirinya menurut hukum putusan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Sip/1976;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dengan demikian gugatan Rekonvensi patut dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 BW, Pasal 192 ayat (1) RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Halaman 85 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp1.623.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Jumat, tanggal 14 November 2025 oleh kami, Albanus Asnanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kadar Noh, S.H., dan Denihendra St. Panduko, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte, tanggal 23 Mei 2025, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 18 November 2025 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Florence Nancy Mahoklory, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kadar Noh, S.H.

Albanus Asnanto, S.H., M.H.

Denihendra St. Panduko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 86 dari 87 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2025/PN Tte



Florence Nancy Mahoklory, S.H.,

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran / PNBP	Rp. 30.000,00
2. ATK	Rp. 220.000,00
3. Panggilan	Rp. 168.000,00
4. PNBP panggilan	Rp. 30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.100.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
7. Sumpah	Rp. 45.000,00
8. Redaksi	Rp. 10.000,00
9. Materai	<u>Rp. 10.000,00</u> +
Jumlah	Rp. 1.623.000,00