



**PUTUSAN**

**Nomor: 88 /Pdt.G/2016/PN-Amb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**ASISA WABULA**, Umur 37 Tahun, Pekerjaan TNI AD pada Koramil 1504/Baguala di Waiheru, beralamat dan bertempat tinggal di Jl. Laksda Leo Wattimena RT 01 RW 005 Kecamatan Baguala Kota Ambon , dengan ini memberi kuasa kepada J.H SITANGGANG Pangkat/NRP Kapten Chk / 11070085320786, SUGENG WIDODO, S.H, Pangkat/NRP Kapten Chk / 11080134730486, AYIK TRIANDI, S.H, Pangkat/NRP Lettu Chk / 21990110790279, ERIKA NUR CAHYO, S.H, Pangkat/NRP Letda Chk / 21990129370579 bertindak sebagai Kuasa Insedentil tanggal Nomor 05/IKH/2016/PN.Amb,tanggal 10 Mei 2016 yang selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT**;

Lawan

**JUSTUS WERLUKA**, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (guru), beralamat dan bertempat tinggal di Kelurahan Benteng RT 002 RW 03 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon yang selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT** ;

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat – surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 05 April 2016 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dibawah register Nomor 88/Pdt.G/2016/PN-Amb tanggal 26



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2016 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah dan di atasnya terdapat sebuah rumah permanen yang masih berdiri utuh berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 977 dan Gambar Situasi Nomor : 44/1991 tanggal 29 Januari 1991 ;
- Bahwa tanah yang merupakan hak milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik No. 977 tersebut adalah seluas 64 M2 (delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Benteng RT 002 RW 03 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ely Nussy (almarhum)
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Beny Sanaky ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Isak Nussy ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Roky Pauno ;Kemudian tanah yang di atasnya terdapat sebuah rumah permanen tersebut dalam perkara ini disebut obyek sengketa ;
- Bahwa semula obyek sengketa adalah merupakan hak milik dari almarhum AZHAR dan kemudian berdasarkan keterangan waris tanggal 15 September 2014, maka obyek sengketa diwarisi oleh isterinya yang bernama TRI SUDARTINI ;
- Bahwa kemudian pada tahun 2014 oleh TRI SUDARTINI memberikan Surat Pernyataan dan Kuasa menjual atas obyek sengketa kepada Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 18 Juli 2014 di atas meterai cukup dan dilegalisasi dihadapan Notaris CHUROTUN AININ CHASANA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang merupakan Notaris di Kabupaten Mojokerto ;
- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut, maka Penggugat dapat bertindak untuk dan atas nama Nyonya TRI SUDARTINI melakukan jual beli atas obyek sengketa yang mana selaku pembeli adalah Penggugat sehingga atas dasar Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut Penggugat dapat menandatangani Akta Jual Beli baik selaku penjual maupun selaku pembeli, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tanggal 01 April 2015 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rostiaty Nahumarury, S.H di Ambon ;
- Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tanggal 01 April 2015 tersebut maka secara hukum obyek sengketa telah beralih hak

Halaman 2 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan dari Nyonya TRI SUDARTINI menjadi Hak Milik Penggugat, sehingga Penggugat telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 977 Gambar Situasi Nomor : 44/1991 tanggal 29 Januari 199, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Badan Pertanahan Kota Ambon menjadi atas nama ASISA WABULA (Penggugat) ;

- Bahwa kemudian disekitar bulan Nopember 2001 yang mana pada saat itu Kota Ambon dilanda konflik kemanusiaan (kerusuhan), maka Tergugat memasuki dan menempati tanah dan rumah tersebut sampai dengan saat ini yang lamanya sudah kurang lebih 14 (empat belas) tahun tanpa seijin dan sepengetahuan baik dari Nyonya TRI SUDARTINI selaku pemilik dari obyek sengketa maupun dari Penggugat yang sekarang ini menjadi pemilik yang sah dari obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa dengan adanya Tergugat memasuki dan menempati obyek sengketa yang tanpa seijin dan sepengetahuan baik dari Penggugat maupun Nyonya TRI SUDARTINI maka dapat dikatakan Tergugat melakukan penyerobotan atas obyek sengketa sehingga perbuatan tersebut dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa sejak bulan September 2014 Penggugat berulang kali menghubungi Tergugat agar dapat menyelesaikan obyek sengketa tersebut secara baik-baik dan kekeluargaan dimana disuatu saat dilakukan mediasi yang turut hadir dalam pertemuan tersebut adalah beberapa orang keluarga termasuk tokoh agama, namun tidak mendapat penyelesaian selain itu itikat baik Penggugat untuk menyelesaikan obyek sengketa secara kekeluargaan tidak pernah direspon dengan baik dari Tergugat, bahkan keluarga Tergugat mengancam Penggugat dengan kata-kata kasar yang tidak pantas dikeluarkan ;
- Bahwa oleh karena upaya penyelesaian secara baik-baik atas obyek sengketa tidak berhasil, sehingga Penggugat melaporkan tindakan Tergugat tersebut mulai dari pihak Kelurahan, Kepolisian baik di Polres Kota Ambon dan PP Lease maupun di Polda Maluku dan juga pada bagian hukum Kodam XVI/Pattimura, jugapun tidak berhasil, maka dengan terpaksa Penggugat dapat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ambon untuk mendapatkan suatu kepastian hukum yang seadil-adilnya ;

Halaman 3 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.



- Bahwa oleh karena perbuatan dan atau tindakan Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam gugatan ini, maka perbuatan atau tindakan tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sehingga dengan demikian Tergugat harus dihukum untuk meninggalkan atau mengosongkan dan keluar dari obyek sengketa serta seketika mengangkat dan memindahkan segala harta benda yang berada dalam obyek sengketa dengan biaya sendiri dan kemudian menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman dan baik seperti semula sehingga tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Penggugat ;
- Bahwa selain itu juga kerugian yang dialami Penggugat, merupakan kewajiban hukum dari Tergugat yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat selama Tergugat menikmati obyek sengketa yang diperhitungkan sejak tahun 2001 sampai dengan saat ini yaitu kurang lebih 14 (empat belas) tahun lamanya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pertain dikalikan dengan 14 tahun lamanya, maka sama dengan Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian materil sedangkan kerugian moril yang dialami Penggugat atas ungkapan kata-kata Kasar oleh Tergugat ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus bayar tunai oleh tegugat kepada Penggugat yaitu Rp. 350.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa mengingat obyek sengketa dalam penguasaan Tergugat dan untuk mencegah Tergugat melakukan segala sesuatu atas obyek sengketa sehingga tidak sesuai dengan keadaan semulamaupun mengaluhkan obyek sengketa kepada pihak lain baik karena jual beli, hibah, gadai, sewa menyewa, kontrak atau perbuatan hokum lainnya berakibat obyek sengketa dikuasai oleh orang lain, maka mohon Pengadilan berkenaan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslah) atas obyek sengketa ;
- Bahwa apabila Tergugat tidak sanggup dan lalai dalam membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat yang disebutkan dalam gugatan ini maka adalah wajar dan tepat bila Pengadilan Ambon meletakkan sita atas harta benda milik Tergugat ;
- Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang berlaku tidak dapat disangkal kebenarannya maka



Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lain ;

- Bahwa mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar kepada Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, mohon Pengadilan berkenaan untuk membebani Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai memenuhi isi putusan Pengadilan dalam perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

Untuk mencegah Tergugat melakukan segala sesuatu atas obyek sengketa, sehingga tidak sesuai dengan keadaan semula meupun mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain baik dari karena jual beli, ibah, gadai, sewa menyewa, kontrak atau perbuatan hukum lainnya berakibat obyek sengketa dikuasai oleh orang lain, maka mohon Pengadilan berkenaan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa ;

## DALAM POKOK PERKARA

### I. PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyetakan obyek sengketa adala hak milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 977 Gambar Situasi Nomor 44/1991 tanggal 29 Januari 1991 ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 112//2015 tanggal 01 April 2015 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rostiaty Nahumarury, S.H di Ambon adalah sah ;
4. Menyatakan Perbuatan dan tindakan Tergugat yang menyerobot, memasuki, menempati dan menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengangkat segala harta benda milik dari obyek sengketa dengan biaya sendiri dan kemudian





- segera mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai yang terdiri dari kerugian materil Rp. 350.000.000,- dan kerugian moril Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
  7. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) adalah sah dan berharga ;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah) setiap hari Tergugat lalai memenuhi isi putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
  9. Memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit Voerbaar bij voorraad) sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lainnya ;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya pengadilan berpendapat lain mohon keputusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir didampingi Kuasa dan Tergugat hadir sendiri dipersidangan ;

Menimbang, bahwa sesuai Hukum Acara Perdata yang berlaku dan berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan maka kedua belah pihak telah diupayakan terlebih dahulu melakukan mediasi dan dengan Penetapan No 88/Pen.Pdt.G /2016/PN Amb tanggal 18 Mei 2016 telah menunjuk ESAU YERESITOU, **S.H**, Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon sebagai Hakim Mediator dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan proses mediasi dan berdasarkan laporan hakim Mediator tanggal 27 Mei 2016 bahwa dalam mediasi tersebut tidak tercapai perdamaian antara kedua belah pihak, maka untuk itu persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isi dan maksudnya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 14 Juni 2016 sebagai berikut :



1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya sendiri oleh Tergugat dalam jawaban ini ;
2. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat butir 1 sangatlah tidak benar karena Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa. Objek sengketa sampai saat ini masih ditinggali dan dikuasai oleh Tergugat berdasarkan pemberian tulus ikhlas ( tanpa rayuan, bujukan dan paksaan ) dari pemilik objek sengketa sebenarnya ibu Tri Sudartini karena pada saat pecahnya kerusuhan Ambon tanggal 19 Januari 1999 Tergugat bersama istri ( ibu Theresia Werluka ) yang berupaya keras menyelamatkan dan / atau mengungsikan ibu Tri Sudartini ke tempat yang aman sehingga ibu Tri Sudartini bersama anak adopsinya Ratih Aulia oleh perlindungan Tuhan Yang Maha Kuasa bisa berangkat dari Ambon dan tiba di Surabaya dalam suasana damai dan sejahtera. Selain itu, putri bungsu Tergugat yang bernama Ester Pramita Werluka sejak bayi sampai berumur 12 tahun selalu tinggal bersama dengan keluarga Ashar dan istrinya ibu Tri Sudartini karena pada saat itu keluarga Ashar tidak dikaruniai seorang anakpun ( anak adopsi Ratih Aulia baru diadopsi pada tahun 1995 ). Selama putri bungsu Tergugat Ester Pramita Werluka tinggal bersama-sama keluarga Ashar, kemanapun mereka pergi selalu membawa putri bungsu Tergugat. Walaupun objek sengketa telah diberikan secara tulus ikhlas oleh ibu Tri Sudartini kepada Tergugat namun Tergugat merasa bertanggung jawab moral untuk mengirimkan uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ). Sebagai pertanda bahwa Tergugat telah membeli objek sengketa dari pemilik sebenarnya;
3. Bahwa batas-batas objek sengketa memang sesuai dengan batas-batas objek sengketa yang diungkapkan oleh Penggugat karena memang itulah kenyataannya, namun perlu ditegaskan bahwa pengakuan Tergugat ini hanya menyangkut batas-batas objek sengketa;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 3 Tergugat mengakuinya karena pemilik sah dari objek sengketa adalah ibu Tri Sudartini bersama anak adopsinya Ratih Aulia yang merupakan ahli waris dari bapak Ashar almarhum;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan butir 4, 5 dan 6 Tergugat dapat menanggapi seperti berikut :



- Bahwa ahli waris bapak Ashar almarhum ( ibu Tri Sudartini dan Ratih Aulia ) selaku pemilik objek sengketa tidak pernah membuat surat pernyataan maupun surat kuasa menjual kepada Penggugat. Apabila ada surat pernyataan dan surat kuasa menjual yang dipegang oleh penggugat, maka hal itu merupakan akal-akalan Penggugat semata untuk membuat surat pernyataan dan surat kuasa menjual tersebut tanpa sepengetahuan ibu Tri Sudartini selaku pemilik objek sengketa karena faktanya ibu Tri Sudartini adalah seorang yang buta aksara ( tidak tahu baca dan tulis ) sedangkan anaknya Ratih Aulia juga tidak mengetahui tentang surat pernyataan maupun surat kuasa menjual tersebut karena tidak pernah diberitahukan kepadanya. Timbul suatu pertanyaan yang harus dijawab secara jujur oleh Penggugat adalah jika memang surat pernyataan dan surat kuasa menjual itu dibuat oleh ibu Tri Sudartini ( meskipun ibu Tri Sudartini tidak tahu baca dan tulis ), mengapa surat pernyataan asli yang dilegaliser oleh Notaris CHURROTUN AININ CHASANA, SH, Master Kenotariatan di Mojokerto sampai saat ini masih ditahan oleh Notarisnya dan hanya diserahkan foto copyan dan / atau salinannya saja kepada Penggugat? Hal ini merupakan sesuatu yang sangat tidak masuk akal sehat;
- Bahwa sangat tidak rasional dan tidak masuk logika hukum apabila Penggugat hendak membeli objek sengketa akan tetapi dibuat surat pernyataan dan surat kuasa menjual terlebih dahulu baru kemudian Penggugat bertindak untuk membeli objek sengketa. Bahwa apabila Penggugat hendak membeli objek sengketa mengapa Penggugat tidak langsung membelinya dari ibu Tri Sudartini dan anaknya Ratih Aulia pada saat Penggugat menemui keduanya di Sidoarjo? Bahwa karena sebenarnya Penggugat sudah mengetahui sendiri dari ibu Tri Sudartini tentang keikhlasan hati ibu Tri Sudartini untuk memberikan objek sengketa kepada tergugat dan lebih dari itu ibu Tri Sudartini sudah menerima uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah dari Tergugat sebagai tanda bahwa ibu Tri Sudartini sudah menjual objek sengketa kepada Tergugat. Namun, Penggugat yang ingin memiliki objek sengketa secara melawan hak dan melawan hukum sehingga Penggugat dengan akal bulusnya membujuk ibu Tri Sudartini untuk memberikan objek sengketa tersebut kepadanya;

Halaman 8 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat membujuk ibu Tri Sudartini untuk mendapatkan objek sengketa, akan tetapi ibu Tri Sudartini mengatakan bahwa objek sengketa telah diberikan kepada Tergugat dan Ibu Tri Sudartini sendiri telah menerima uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) dari Tergugat, maka Penggugat menggunakan ketidaktahuan ibu Tri Sudartini sebagai orang yang buta aksara untuk membuat surat pernyataan dan surat kuasa menjual objek sengketa seolah-olah surat pernyataan dan surat kuasa menjual dimaksud dibuat dan dikehendaki oleh ibu Tri Sudartini pada hal sebenarnya ibu Tri Sudartini tidak mengetahui dan tidak menghendaki sama sekali adanya surat pernyataan dan surat kuasa menjual dimaksud;
  - Bahwa yang menjadi pertanyaan besar bagi Tergugat adalah apakah Notaris ROSTYANTY NAHUMURY, SH mengetahui dan dapat memastikan bahwa surat pernyataan dan surat kuasa menjual tersebut benar-benar dibuat dan ditandatangani oleh ibu Tri Sudartini sendiri atautakah tidak? Atautakah ada kerjasama terselubung atau konspirasi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Notaris ROSTYANTY NAHUMURY, SH sehingga Penggugat dapat memperoleh Akta Jual Beli tersebut? Terhadap pertanyaan Tergugat dimaksud, pasti akan terungkap dalam persidangan perkara ini nantinya;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 7 dan 8 patutlah tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Dikatakan demikian karena Tergugat menempati objek sengketa atas ijin dan pemberian ibu Tri Sudartini dan ibu Tri Sudartini sudah menerima uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) sebagai tanda bahwa ibu Tri Sudartini telah menjual objek sengketa kepada Tergugat. Dan Tergugat bukannya menempati objek sengketa di tahun 2001 tetapi Tergugat sudah menempati objek sengketa di maksud sejak bulan Februari 1999. Bahwa yang menjadi pertanyaan yang harus dijawab oleh Penggugat adalah jika Penggugat mengatakan bahwa tergugat melakukan penyerobotan terhadap objek sengketa, apakah sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan tindak pidana penyerobotan terhadap objek sengketa? Atas dasar apakah Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan tindak pidana penyerobotan terhadap objek sengketa?????

Halaman 9 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.

#### Disclaimer

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



7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 9 dan 10 patutlah dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Dikesampingkan karena faktanya Penggugat tidak pernah menghubungi Tergugat secara baik-baik untuk berbicara dari hati ke hati tentang objek sengketa tetapi Penggugat langsung melaporkan Tergugat ke Polres P. Ambon Pp. Lease dengan sasaran utama untuk mengusir Tergugat dan keluarga dari objek sengketa. Di penghujung pelaporan Penggugat ke Polres P. Ambon Pp. Lease ternyata dari pihak Serse memutuskan untuk tidak melanjutkan penyidikannya tentang objek sengketa karena Penggugat telah menggantikan sertifikat asli a.n bapak Ashar menjadi sertifikat baru a.n Asisa Wabula. Karenanya, Penggugat merasa tidak puas dan melaporkan Tergugat lagi ke Ketua RT 002/RW03 Kelurahan Benteng, kemudian ke Kepala Kelurahan Benteng, Koramil Nusaniwe dan ke KAKUMDAM XVI Pattimura dengan sasaran utama yang sama yaitu mengusir Tergugat sekeluarga dari objek sengketa. Ternyata semua laporan Penggugat tersebut tidak dapat ditindaklanjuti karena dianggap tidak benar oleh pihak-pihak yang menerima laporan dimaksud. Terkhusus tentang kedatangan Penggugat bersama Babinsa di Koramil Nusaniwa ( Sertu Melmambessy ) ke objek sengketa, Tergugat mempersilahkan Penggugat dan Babinsa secara baik-baik untuk masuk dan selanjutnya Babinsa menyatakan secara tegas bahwa objek sengketa kini telah menjadi milik Penggugat sesuai dengan sertifikat tanah yang telah dibaliknamakan dari sertifikat tanah yang lama a.n bapak Ashar menjadi sertifikat tanah yang baru a.n Asisa Wabula. Setelah itu, secara tegas pula bapak Babinsa menyatakan bahwa Tergugat sekeluarga hanya diberikan waktu 1 minggu untuk segera keluar dari objek sengketa. Pernyataan Babinsa tersebut dijawab oleh Tergugat sendiri melalui sebuah pertanyaan : apakah Penggugat telah menerima Putusan Pengadilan yang amar putusannya menegaskan bahwa objek sengketa sekarang telah dialihkan kepemilikannya dari Tergugat a.n Justus Werluka ke Penggugat a.n Asisa Wabula dan hanya diberikan waktu 1 minggu kepada Tergugat sekeluarga untuk segera keluar meninggalkan objek sengketa? Jelasnya bahwa karena sikap penggugat dan Babinsa yang sangat tidak etis itulah memaksakan Tergugat bersama keluarganya bertindak untuk mempertahankan objek sengketa yang telah diberikan dengan hati yang tulus ikhlas oleh pemilik sahnyanya ibu Tri Sudartini ditambah lagi



dengan pemberian uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) yang memang telah diterima oleh ibu Tri Sudartini. Itulah sebabnya, sangat tidak benar jika Penggugat mengatakan telah menghubungi Tergugat secara baik-baik tetapi ditolak oleh Tergugat adalah dalil yang sangat, sangat dan sangat tidak benar sehingga terhadap dalil Penggugat tersebut patutlah tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 11 dan 12, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa sangat tidak beralasan hukum apabila Penggugat yang bukan pemilik sah dari objek sengketa harus memerintahkan Tergugat yang telah mendapat hak kepemilikan dari pemilik sebenarnya ibu Tri Sudartini untuk keluar meninggalkan objek sengketa, sehingga terhadap dalil Penggugat tersebut patutlah tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Bahwa sangat tidak rasional dan tidak masuk dalam logika hukum jika Penggugat yang katanya baru membeli objek sengketa pada tahun 2015 berdasarkan Akat Jual Beli Nomor : 112/2015 tanggal 01 April 2015 harus meminta Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Tergugat membayar uang ganti rugi kepada Penggugat yang harus dihitung dari tahun 2001. Yang menjadi pertanyaan adalah apakah Penggugat merupakan pemilik objek sengketa sejak tahun 2001? Apakah benar Penggugat telah membeli objek sengketa dari ibu Tri Sudartini? Dan jika tidak benar apakah Penggugat termasuk orang bebal yang sama sekali tidak takut Tuhan atas segala tindakan kelicikan dan kebohongannya? Bahwa dari dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat tersebut sudah menggambarkan ketamakan dan keserakahan Penggugat yang ingin menguasai objek sengketa yang bukan miliknya. Dalil gugatan tersebut juga menggambarkan bagi persidangan yang mulia ini bahwa Penggugat telah menggunakan kesempatan ketunaaksaraan ibu Tri Sudartini dan ketidaktahuan anaknya Ratih Aulia untuk membuat surat pernyataan dan surat kuasa menjual objek sengketa seakan-akan surat pernyataan dan surat kuasa menjual tersebut dibuat oleh ibu Tri Sudartini pada hal sebenarnya ibu Tri Sudartini tidak pernah



membuat surat pernyataan dan surat kuasa menjual karena ibu Tri Sudartini adalah orang yang buta aksara. Bahwa demi menyadarkan Penggugat yang gemar menuntut uang ganti rugi yang tidak masuk akal sehat, Tergugat merasa perlu memintakan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Penggugat membayar uang ganti rugi terhadap pengorbanan moral yang telah dialami Tergugat seperti berikut :

- Bahwa Tergugat benar-benar berupaya keras untuk menghentikan para perusak yang telah bertekad dengan emosi yang luar biasa tinggi untuk meluluh-lantakkan objek sengketa sehubungan dengan kontak senjata yang terjadi di Benteng Atas pada tanggal 10 april 1999 silam. Jika tergugat tidak tampil dengan suara menggelegar untuk menghentikan proses perusakan yang dilakukan para perusak, maka dapat dipastikan bahwa objek sengketa telah diratakan dengan tanah. Simpulnya bahwa objek sengketa masih tetap berdiri utuh sampai sekarang ini ( walaupun jendela-jendela telah dirusak, teras depan juga telah dirusak sehingga Tergugat menggunakan tripleks untuk menutupi jendela-jendela maupun teras depan secara keseluruhan ) karena Tuhan Yang Maha Kuasa telah menganugerahkan kewibawaan surgawi-Nya kepada Tergugat untuk menghentikan proses perusakan terhadap objek sengketa yang kini masi ditempati oleh Tergugat sekeluarga. Karenanya, Tergugat memohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Penggugat membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,00 ( Lima Ratus Juta Rupiah ) kepada Tergugat yang telah menghentikan proses perusakan tersebut;
- Bahwa kedua anak Tergugat yang bernama Joshua Walunaman dan Ester Pramita Werluka pada tanggal 05 – 16 April 2015 melakukan perjalanan pulang-pergi dari Ambon ke Sidoarjo untuk menemui ibu Tri Sudartini guna menandatangani kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) yang sudah diterimanya belasan tahun silam, akan tetapi ibu Tri Sudartini bersikeras untuk tidak menandatanganinya karena dilarang dan / atau diancam oleh Penggugat sehingga perjalanan pulang-pergi Ambon – Sidoarjo



selama 11 hari yang demikian menguras pikiran dan tenaga menjadi mubazir karena sama sekali tidak dihiraukan oleh ibu Tri Sudartini. Bahwa perjalanan ke-2 dari Ambon ke Sidoarjo yang dilakukan oleh Tergugat dan putri Tergugat Ester Pramita Werluka pada tanggal 22 – 31 Juli 2015 dengan maksud yang sama yakni meminta kesediaan ibu Tri Sudartini untuk menandatangani kwitansi penerimaan uang yang telah diterimanya sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ), namun ibu Tri Sudartini tetap bersikeras untuk tidak menandatangani kwitansi penerimaan uang tersebut karena ancaman yang telah dilontarkan Penggugat kepadanya, malah yang lebih drastis lagi adalah pada saat kami menemui ibu Tri Sudartini di rumah kediamannya tergugat langsung menyampaikan maksud kedatangan Tergugat dan putrinya kepada ibu Tri Sudartini sekitar 15 menit dan setelah itu ibu Tri Sudartini langsung melarikan diri meninggalkan Tergugat bersama putri tergugat selama kami berada di Sidoarjo. Pasti forum persidangan yang mulia ini sudah dapat membayangkan betapa besar pengorbanan material teristimewa pengorbanan psikologis yang dialami Tergugat sekeluarga akibat perjuangan pulang-pergi Ambon – Sidoarjo selama 2 kali yaitu perjalanan dalam bulan April dan Juli tahun 2015. Karena pengorbanan material teristimewa pengorbanan psikologis yang dialami Tergugat sekeluarga lewat peristiwa ini maka sekali lagi Tergugat memohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Penggugat membayar uang ganti rugi kepada Tergugat masing-masing sebesar Rp. 1.000.000.000,00 ( Satu Milliard Rupiah ) untuk perjalanan pulang-pergi Ambon – Sidoarjo pada bulan April 2015 dan Rp. 1.000.000.000,00 ( Satu Milliard Rupiah ) untuk perjalanan pulang-pergi Ambon – Sidoarjo pada bulan Juli 2015 sehingga total uang ganti rugi menjadi Rp. 500.000.000,00 + Rp. 1.000.000.000,00 + Rp. 1.000.000.000,00 = Rp. 2.500.000.000,00 ( Dua Milliard Lima Ratus Juta Rupiah ). Oleh karena itu terhadap dalil gugatan penggugat butir 11 dan 12 dimaksud patutlah tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;





9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 13, 14, 15 dan 16 Tergugat perlu menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa sangat tidak rasional dan tidak sesuai dengan logika hukum jika objek sengketa yang tergugat peroleh berdasarkan pemberian yang sah dari pemilik sebenarnya ibu Tri Sudartini kemudian tergugat memberikan uang sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah ) kepada ibu Tri Sudartini sehingga Tergugat dan keluarga menempati objek sengketa lebih dari 17 tahun, akan membuat Penggugat bertambah rugi. Timbul pertanyaan : Apakah Penggugat yang merasa dirugikan ini adalah Penggugat siluman yang berasal dari dunia maya atau dari dunia mana? Apakah Penggugat tidak mempunyai hati nurani lagi sehingga selalu, selalu dan selalu bersikap tamak dan serakah untuk memiliki harta milik orang lain? Karenanya, Tergugat mohon dengan penuh pengharapan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan Penggugat untuk menghadirkan ibu Tri Sudartini sebagai saksi kunci untuk membongkar segala kecurangan, kebohongan dan keserakahan Penggugat yang selama ini tersembunyi dengan apik dan lestari. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat butir 13 dan 14 patut di kesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Bahwa gugatan penggugat tidak memenuhi aturan hukum yang berlaku untuk melakukan putusan serta merta sehingga terhadap dalil gugatan Penggugat butir 15 patut tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Bahwa sangat tidak beralasan hukum apabila akibat kerugian yang dialami Penggugat lantas Tergugat harus dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa. Oleh karenanya, terhadap dalil gugatan Penggugat butir 16 patut dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan yang dikemukakan Tergugat seperti yang diuraikan di depan, maka pada kesempatan ini Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**



Menolak sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan dan Surat Kuasa Menjual objek sengketa yang dimiliki Penggugat adalah tidak sah, oleh karena itu Surat Pernyataan dan Surat Kuasa Menjual objek sengketa tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 112/2015 tanggal 01 April 2015 yang dibuat di hadapan Notaris ROSTYANTY NAHUMURY, SH adalah tidak sah karena dibuat atas dasar Surat Pernyataan dan Surat Kuasa Menjual objek sengketa yang tidak sah sehingga oleh karena itu Akta Jual Beli Nomor : 112/2015 tanggal 01 April 2015 tidak memiliki kekuatan hukum berlaku;
5. Menyatakan bahwa perbuatan balik nama atas sertifikat tanah hak milik yang awalnya dimiliki oleh bapak Ashar kepada Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
6. Menyatakan bahwa Tergugat adalah pemilik sah atas objek sengketa berdasarkan pemberian dari ibu Tri Sudartini disusuli dengan uang ganti rugi sebesar Rp. 11.500.000,00 ( Sebelas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah );
7. Memerintahkan Penggugat untuk membayar kerugian dan / atau pengorbanan moral yang dialami Tergugat pada saat Tergugat dengan suara lantang menghentikan proses perusakan yang dilakukan para perusak pada 17 tahun silam sehingga keadaan objek sengketa tidak mengalami kerusakan fatal pada saat pecahnya kerusuhan Ambon pada tahun 1999 serta pengorbanan psikologis yang dialami Tergugat serta kedua anak Tergugat dalam perjalanan pulang-pergi Ambon – Sidoarjo pada bulan April dan Juli 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000,00 ( Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah );
8. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini; atau

Halaman 15 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.



**SUBSIDER**

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan Replik dan Duplik secara tertulis yang selengkapnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti bermeterai cukup yang diberi tanda :

1. Bukti P-1 : foto copy Sertifikat Hak Milik No. 977/Benteng tanggal 7 Februari 1991 atas nama Asisa Wabula ;
2. Bukti P-2 : Akta Jual Beli No. 112/2015 tanggal 1 April 2015 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rosianti Nahumarury, S.H ;
3. Bukti P-3 : foto copy Surat Pernyataan dan Kuasa pada tanggal 18 Juli 2014 di Mojokerto ;
4. Bukti P-4: Surat Undangan Kepolisian Nomor B/338/II/2015/Reskrim tanggal 9 Pebruari 2015 ;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tertanda P-1, P-3, P-4 tersebut diatas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli kecuali bukti P-3 tanpa asli ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi WA SUMINA**

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi pernah tinggal bersama Penggugat dan pamannya Ashar di rumah di Benteng sedangkan Tergugat saksi kenal karena sebelum menempati rumah pak ashar rumah Tergugat berada di samping rumah pak Ashar ;
- Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan sehubungan dengan tanah dan bangunan milik paman saksi yang bernama Ashar yang terletak di Benteng ;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa adalah :
  - Utara berbatasan dengan Kel. Nussy
  - Selatan berbatasan dengan Yustus Werluka (rumah dan tanah Tergugat sebelumnya)
  - Timur berbatasan dengan Pa Ishak
  - Barat berbatasan dengan Pa Udin



- Bahwa saksi tahu ukuran tanah yang menjadi obyek sengketa adalah 84 M2 setelah Penggugat menunjukkan sertifikat kepada saksi dan saat itu saksi tinggal di Hila ;
- Bahwa saksi tinggal di rumah pak Ashar dari tahun 1984 sampai dengan 1993 di rumah paman Ashar dan isterinya ibu Sudartini dan saat itu rumah masih semi permanen namun tahun 1991 baru dibangun rumah permanen oleh pak Ashar ;
- Bahwa sejak tahun 1993 saksi tidak tinggal lagi di rumah pak Ashar karena saksi sudah menikah ;
- Bahwa pada saat saksi tinggal di rumah pak Ashar tinggal pula Penggugat yang saat itu masih bersekolah dan duduk dibangku SMP ;
- Bahwa saksi tahu dari cerita ibu Sudartini bahwa tanah dibeli oleh pak Ashar dari keluarga Nussy kemudian dibangun rumah oleh pak Ashar dan telah ada sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa pak Ashar dan isterinya Sudartini selama menikah mereka tidak mempunyai anak kandung tapi ada mengangkat anak yang bernama Ratih tetapi apakah anak itu diangkat secara sah atau tidak saksi tidak tahu. Selain itu pak Ashar dan ibu Sudartini selalu mengajak anak Tergugat yang bernama Eti untuk tinggal di rumah ;
- Bahwa pada tahun 2006 saksi pernah datang untuk melihat rumah di Benteng yang ternyata ada mengalami kerusakan namun telah diperbaiki oleh Tergugat yang saat itu sudah tinggal dan menempati rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana sampai Tergugat bisa tinggal di rumah yang dulunya adalah rumah pak Ashar ;
- Bahwa saksi pernah dihubungi oleh ibu Sudartini yang mengatakan tentang sertifikat tanah telah diserahkan kepada Asisa Wabula (Penggugat) ;
- Bahwa saksi pernah lihat surat Pernyataan dan Surat Kuasa menjual yang ditunjukkan oleh Asisa Wabula, kemudian ditunjukkan pula sertifikat Hak Milik yang telah dibalik nama atas nama Asisa wabula ;

## 2. Saksi **NIKODEMUS TIMISELA**

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat karena sejak tahun 1993 saksi tinggal di Benteng dan rumah saksi berdekatan dengan rumah yang ditempati pak Ashar dan rumah Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah rumah yang terletak di Benteng RT 002 / RW 03 Kelurahan



Benteng kecaatan Nusaniwe Kota Ambon, yang dulu adalah milik pak Ashar dan ibu Sudartini yang mana saksi tidak tahu berapa luasnya tapi saksi tahu batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Kel. Nussy
- Selatan berbatasan dengan Yustus Werluka (rumah dan tanah Tergugat sebelumnya) ;
- Timur berbatasan dengan Pa Ishak ;
- Barat berbatasan dengan Pa Udin
- Bahwa pada tahun 1993 obyek sengketa ditempati oleh pak Ashar dan isterinya ibu Sudartini yang saat itu tinggal pula Penggugat Asisa Wabula ;
- Bahwa pak Ashar adalah seorang guru di SMP Negeri 2 Ambon ;
- Bahwa sewaktu tinggal di Benteng saksi adalah pelaksana tugas RT namun sejak tahun 2014 barulah saksi menjabat sebagai RT ;
- Bahwa setahu saksi pak Ashar meninggal tahun 1996 dan yang tinggal di rumah adalah ibu Sudartini, Ratih juga ada Penggugat ;
- Bahwa Ratih adalah anak angkat pak Ashar dan ibu Sudartini tapi saksi tidak tahu apakah pengangkatan anak secara sah atau tidak selain itu yang sering tinggal di rumah pak Ashar adalah anak Tergugat yang bernama Eti ;
- Bahwa ibu Sudartini tinggal di rumah yang kini menjadi obyek sengketa sampai pada saat terjadi kerusuhan di Ambon tahun 1999 barulah ibu Sudartini pergi mengunjungi dan setelah itu tidak kembali ke rumah di Benteng tapi pulang ke Jawa dan tidak pernah kembali lagi ke Ambon ;
- Bahwa saksi lihat Penggugat menempati obyek sengketa setelah rumah itu kosong karena ditinggalkan oleh ibu Sudartini dan anaknya yang bernama Ratih ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana Tergugat bisa menempati obyek sengketa yang dulunya adalah milik pak Ashar dan isterinya ibu Sudartini ;
- Bahwa saksi pernah memberi Pajak Bumi dan Bangunan kepada Penggugat yang datang ke rumah saksi untuk dibayar oleh Penggugat mulai tahun 2006 sampai dengan 2014 ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat yang ditunjukkan oleh Penggugat di rumah saksi dan saat itu saksi sempat membaca sertifikat yang masih tertulis atas nama pa Ashar selain itu saksi juga sempat melihat surat kuasa dari ibu Sudartini untuk Penggugat ;





3. Saksi **TRI SUDARTINI**

- Bahwa saksi kenal penggugat dan tergugat karena penggugat adalah anak asuh yang pernah tinggal bersama saksi dan almarhum suami saksi pak Ashar, juga ada saksi Wa Sumina (saksi 1) sedangkan tergugat adalah tetangga saksi sewaktu saksi masih tinggal di benteng dirumah yang kini dipermasalahkan ;
- Bahwa rumah yang kini dipermasalahkan oleh penggugat dan tergugat yang semula telah bersertifikat atas nama pak Ashar namun setelah suami saksi meninggal tahun 1996 lalu dirubah atas nama saksi (Waris) dengan batas-batas :
  - Utara berbatasan dengan Kel. Nussy ;
  - Selatan berbatasan dengan Yustus Werluka (rumah dan tanah Tergugat sebelumnya) ;
  - Timur berbatasan dengan Pak Ishak ;
  - Barat berbatasan dengan Pak Udin ;
- Bahwa pada saat suami saksi yang bernama pak Ashar meninggal dunia beliau mengatakan kepada saksi untuk berhati-hati dengan tergugat ;
- Bahwa pada tahun 1999 saat pecah kerusuhan di Ambon saksi mengungsi lalu pulang ke Jawa dan sejak saat itu saksi tidak menempati rumah tersebut jadi sudah sekitar 17 tahun ;
- Bahwa pada saat saksi pergi meninggalkan rumah ada barang-barang saksi yang tertinggal antara lain tempat tidur, kulkas dan Televisi ;
- Bahwa semula saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah saksi tetapi pada saat bertemu dengan tergugat lalu tergugat beritahu saksi kalau tergugat yang menempati rumah milik saksi karena jika tidak saat kerusuhan pasti telah di rusak orang ;
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan ijin kepada tergugat untuk menempati rumah di Benteng ;
- Bahwa saksi dan almarhum pak Ashar selama menikah tidak dikaruniai anak namun saksi dan pak Ashar ada mengangkat seorang anak perempuan bernama Ratih Aulia selain itu ada juga anak tergugat yang bernama eti tinggal bersama saksi dan pak Ashar tapi bukan anak angkat ;
- Bahwa rumah di Benteng yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas nama Ashar kemudian menjadi atas nama Tri Sudartini kini telah dibalik nama atas nama Penggugat Asisa Wabula ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya saksi meminjam uang kepada orang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk memenuhi kebutuhan saksi namun setelah jatuh tempo saksi tidak dapat mengembalikan uang tersebut maka saksi meminta kepada penggugat untuk mengembalikan uang lalu saksi memberikan Sertifikat Hak Milik No. 977 Kelurahan Benteng kepada penggugat ;
- Bahwa saksi pernah membuat surat pernyataan dan kuasa kepada penggugat untuk mengurus rumah yang terletak di Benteng (dipersidangan Hakim menunjukkan surat dimaksud dan meminta saksi untuk membaca lalu saksi membenarkan surat tersebut ) ;
- Bahwa saksi membenarkan pernah menerima transfer uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian pertama tergugat mengirim uang sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan kedua sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa uang tersebut saksi terima tanpa ada pembicaraan antara saksi dan tergugat tujuan dari pengiriman uang tersebut tetapi menurut saksi uang itu sebagai ucapan trima kasih bahwa rumah milik saksi yang terletak di Benteng sejak kerusakan hingga sekarang ditempati oleh tergugat dan keluarganya ;
- Bahwa saksi membenarkan anak tergugat pernah pergi ke Surabaya untuk menemui saksi dan menanyakan apakah saksi telah menerima uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) lalu saksi jawab sudah kalau begitu saksi tandatangan kwitansi tapi saksi tidak tanda tangan ;
- Bahwa selanjutnya datang pula tergugat dan anaknya Eti menemui saksi di Surabaya dengan membawa kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) untuk ditandatangani oleh saksi tapi karena saksi merasa dipaksa lalu saksi langsung pergi meninggalkan tergugat dan anaknya ;
- Bahwa saksi pernah datang ke Ambon pada tahun 2016 dan melihat rumah di Benteng yang ditempati tergugat masih seperti dulu saat saksi dan pak Ashar tinggal ;
- Bahwa saksi juga pernah ditelpon oleh Ketua RT yang menyampaikan bahwa ada orang yang mau kontrak rumah milik saksi tapi tidak diperbolehkan oleh tergugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi- saksi tersebut diatas, baik kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat menyatakan akan ditanggapi

Halaman 20 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.

#### Disclaimer

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



dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Bukti T-1 : foto copy bukti setoran di Bank BCA uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;
2. Bukti T-2 : foto copy Slip Setoran di Lippo Bank uang sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
3. Bukti T-3 : bukti berupa 5 (lima) lembaran SMS sdr. Asisa Wabula kepada Ratih anak adopsi dari Tri Sudartini ;
4. Bukti T-4 : 1 (satu) buah CDR Plus yang berisikan pembicaraan antara penggugat dengan Tri Sudartini dan anak adopsinya Ratih serta pembicaraan antara Tri Sudartini dengan anak tergugat yang bernama Ester Pramita Werluka (Eti) ;

Bahwa surat bukti T-1 s/d T-3 telah dibubuhi meterai cukup khusus untuk bukti T-1, T-2 T-3 sesuai asli (walaupun untuk T-3 tidak perlu dilegalisir) sedangkan bukti T-4 berupa rekaman telepon dalam bentuk CD.R.Plus ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat telah mengajukan pula saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **JAFET WATRATAN**

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah rumah yang terletak di Benteng yang di tempati oleh tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa tapi saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa adalah :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Cak Nussy
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Beny Sanaky
  - Sebelah Timur berbatasan dengan keluarga Nussy
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Kel. Rocky Pauno
- Bahwa setahu saksi tergugat tinggal di obyek sengketa karena saat kerusuhan ibu Tri Sudartini diungsikan lalu pulang ke Jawa dan rumah ibu Sudartini diserahkan kepada tergugat sebagaimana cerita dari tergugat maupun para tetangga ;
- Bahwa saat kerusuhan rumah tersebut mengalami rusak dibagian pintu, jendela dan juga pilar depan namun kerusakan itu tidak berlanjut karena tergugat mengatakan itu adalah rumahnya ;



- Bahwa yang saksi dengar di obyek sengketa dulu ditempati almarhum pak Ashar, ibu Sudartini juga anak angkatnya Ratih serta anak tergugat yang bernama Eti ;
  - Bahwa saksi dengar cerita dari tergugat bahwa tergugat tinggal di rumah tersebut setelah pecah kerusuhan di Ambon tahun 1999 hingga sekarang dan telah diserahkan kepada tergugat karena anak tergugat yang bernama Eti sejak kecil sudah tinggal dan diangkat oleh ibu Tri Sudartini ;
  - Bahwa yang saksi dengar dari cerita tergugat bahwa rumah itu dulu hanya berlantai dasar semen tapi oleh tergugat telah di floor dengan tegel ;
  - Bahwa saksi juga dengar dari cerita tergugat dan Ketua RT bahwa tergugat ada mengirim uang sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada ibu Tri Sudartini di Surabaya untuk harga rumah ;
  - Bahwa saksi tidak tahu sertifikat semula atas nama siapa begitu pula kini atas nama siapa ;
  - Bahwa saksi pernah tanya pada Tergugat bagaimana bisa tinggal di rumah milik Pak Ashar dengan ibu Sudartini lalu dijawab oleh Tergugat rumah tersebut telah diserahkan kepada Tergugat dan anaknya Eti yang selama ini sudah tinggal dengan pak Ashar dan ibu Sudartini dan telah dianggap sebagai anak ;
  - Bahwa saksi tahu Tergugat ada mengirim pertama uang sejumlah Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan kedua sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada ibu Sudartini di Surabaya karena saat itu saksi berada di rumah Tergugat yang saat itu baru pulang dari pengiriman uang lalu menunjukkan resi pengiriman kepada saksi ;
  - Bahwa saksi pernah dengar dari Tergugat bahwa ibu Sudartini ada menyerahkan sertifikat kepada Penggugat untuk diserahkan kepada Tergugat ;
  - Bahwa apa yang saksi terangkan merupakan cerita dari Tergugat kepada saksi ;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, baik kuasa Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **CLEMENS JAHANGMETAN**



- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat tetapi kenal Tergugat karena bertetangga rumah dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas obyek sengketa namun saksi tahu batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Cak Nussy
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Beny Sanaky
  - Sebelah Timur berbatasan dengan keluarga Nussy
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Kel. Rocky Pauno
- Bahwa saksi tinggal disekitar tanah obyek sengketa sejak tahun 2000 dan saat itu rumah telah ditempati Tergugat ;
- Bahwa rumah yang jadi obyek sengketa yang kini ditempati oleh Tergugat sebelumnya adalah milik ibu Sudartini dan saksi tahu hal tersebut dari Tergugat maupun para tetangga ;
- Bahwa saksi pernah menyarankan kepada Tergugat untuk membeli obyek sengketa dari ibu Sudartini ;
- Bahwa yang saksi dengar ibu Sudartini telah pulang ke Jawa setelah terjadi kerusuhan di Ambon dan setelah itu ibu Sudartini tidak pernah kembali ke Ambon ;
- Bahwa saksi pernah dengar dari Tergugat bahwa rumah milik ibu Sudartini yang kini ditempati oleh Tergugat telah dibeli oleh Tergugat dengan cara mentransfer uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) yang transfer 2 (dua) kali melalui Bank Lippo dan BRI ;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan bukti transfer uang melalui rekening Zulfa yang ditujukan untuk ibu Sudartini dan saksi melihatnya saat berkunjung ke rumah Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, baik kuasa Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi **MANASE MASELA**

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat sedangkan Tergugat saksi kenal karena bertetangga dengan saksi ;
- Bahwa saksi tahu obyek yang disengketakan adalah tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas obyek sengketa tapi batas-batasnya saksi tahu yakni :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Cak Nussy
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Beny Sanaky





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan keluarga Nussy
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kel. Rocky Pauno
- Bahwa saksi tinggal di Benteng dekat dengan obyek sengketa sejak tahun 2001 dan saat itu Tergugat sudah menempati rumah tersebut;
- Bahwa saksi dengar dari cerita Tergugat bahwa rumah tersebut adalah milik ibu Sudartini namun pada waktu kerusuhan ibu Sudartini pulang ke Jawa lalu rumah itu ditempati Tergugat hingga sekarang ;
- Bahwa saksi dengar dari Tergugat bahwa Tergugat tinggal di rumah tersebut karena pemberian dari ibu Sudartini namun Tergugat telah melakukan pembayaran dengan cara dicicil sebanyak 2 (dua) kali melalui rekening Zulfa yakni pertama sejumlah Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan kedua sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi dengar dari cerita Tergugat bahwa tujuan pengiriman uang untuk membayar harga rumah yang kini ditempati Tergugat dan keluarganya ;
- Bahwa saksi pernah mendengar rekaman yang berisi pembicaraan antara Penggugat dengan ibu Sudartini di rumah Tergugat tentang sertifikat rumah harus diserahkan kepada Tergugat ;
- Bahwa pada saat saksi tinggal tahun 2001 rumah yang kini disengketakan masih ada kerusakan dibagian jendela dan teras yang kemudian telah diperbaiki oleh Tergugat lalu Tergugat menempati rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, baik kuasa Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah diputar rekaman telepon dipersidangan yang pada intinya termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis dan mohon putusan ;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Halaman 24 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.

### Disclaimer

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



#### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisi penggugat mengajukan permohonan untuk mencegah Tergugat melakukan segala sesuatu atas obyek sengketa, sehingga tidak sesuai dengan keadaan semula maupun mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain baik dari karena jual beli, ibah, gadai, sewa menyewa, kontrak atau perbuatan hukum lainnya berakibat obyek sengketa dikuasai oleh orang lain, maka mohon Pengadilan berkenaan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa tujuan tuntutan Provisi adalah untuk melindungi hak Penggugat agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan a quo, maka Majelis berpendapat bahwa dalam permohonan provisi tidak ada ditemukan alasan yang terang dan jelas mengenai kerugian yang akan timbul dikemudian hari serta tuntutan dalam provisi adalah termasuk dalam materi pokok perkara oleh karena itu harus dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara..Selain itu dalam tuntutan provisi penggugat meminta "meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Benteng Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 977, maka Majelis berpendirian adanya tuntutan provisi terhadap sita jaminan merupakan salah kaprah dalam praktek hukum acara perdata dimana sifat dasar tuntutan provisi dan sita jaminan adalah berbeda. Oleh karena itu dengan dasar pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap sita jaminan tidaklah tepat dimasukkan dalam tuntutan provisi maka dengan demikian tuntutan provisi dari penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah rumah permanen beserta isinya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor :977 tahun 1991 seluas 84 M2 yang terletak di Kelurahan Benteng RT 002 RW 03 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, dengan batas-batas sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ely Nussy (almarhum)
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Beny Sanaky ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Isak Nussy ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Roky Pauno ;
- Bahwa tanah yang diatasnya terdapat sebuah rumah permanen sebagai obyek sengketa
- Bahwa obyek sengketa semula atas nama Ashar sesuai Sertifikat Hak Milik No. 977 kemudian beralih (setelah Ashar meninggal) kepada Tri Sudartini selaku isteri selanjutnya sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama Asisa Wabula (Penggugat) ;
- Bahwa pada tahun 2014 ibu Tri Sudartini telah memeberikan Surat Pernyataan dan Kuasa untuk menjual obyek sengketa kepada Penggugat sehingga dengan dasar itu telah dilegalisir dihadapan Notaris Churrotun Ainin Chasanah, Notaris di Kabupaten Mojokerto selanjutnya oleh penggugat telah menghadap Rostiaty Nahumarury, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon untuk membuat Akta Jual Beli kemudian penggugat telah mengurus balik nama di Kantor Pertanahan Kota Ambon sehingga sertifikat tersebut kini atas nama Penggugat (Asisa Wabula), sehingga yang berhak atas obyek sengketa adalah penggugat dengan demikian perbuatan tergugat yang masih menempati obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat telah membantahnya dan pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa tanah dan bangunan rumah permanen yang terletak di Benteng RT 002 RW 03 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon dengan luas dan batas-batas sebagaimana diuraikan oleh penggugat dalam dalil gugatan adalah milik Penggugat karena telah diserahkan oleh ibu Tri Sudartini kepada Tergugat secara ikhlas ;
- Bahwa walaupun tergugat telah diserahkan rumah tersebut namun tergugat juga telah mentransfer uang 2 (dua) kali melalui rekening Yulfah sebanyak Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) untuk harga rumah yang ditempati tergugat dan uang tersebut telah diterima oleh ibu Sudartini ;
- Bahwa penggugat bukan pemilik obyek sengketa karena apa yang dilakukan penggugat adalah rekayasa penggugat karena tidak mungkin ibu Tri Sudartini buta aksara sehingga tidak dapat

Halaman 26 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.

#### Disclaimer

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



membaca dan menandatangani surat pernyataan dan kuasa yang dibuat oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat tersebut maka yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa yang terletak di Kelurahan Benteng Kecamatan Nusaniwe. Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa merupakan milik Penggugat yang diperoleh atas dasar jual beli karena telah ada Akta Jual Beli kemudian Sertifikat Hak Milik No. 977 telah dibalik nama atas nama Penggugat. Dilain pihak Tergugat telah menyangkalnya dan menyatakan bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa disatu sisi adalah milik Tergugat karena telah diserahkan secara ikhlas oleh ibu Tri Sudartini kepada tergugat, tetapi tergugat juga menegaskan telah mengirim sejumlah uang kepada ibu Tri Sudartini untuk pembayaran rumah ;

Menimbang, bahwa oleh gugatan penggugat disangkal oleh tergugat, maka dengan bertitik tolak kepada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara, Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara, yang mana pertama kepada penggugat dan setelah hak yang sama diberikan kepada tergugat ;

Menimbang, untuk membuktikan dalil gugatannya penggugat Penggugat telah menyerahkan dipersidangan surat-surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 3 (tiga) orang saksi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 977 tahun 1991 seluas 84 M2 yang terletak di Kelurahan Benteng RT 002 RW 03 Kecamatan Nusaniwe Kota Ambon, atas nama Asisa Wabula (Penggugat) dengan batas –batas sebagaimana tersebut lengkap dalam sertifikat. Awalnya Sertifikat Hak Milik tersebut diatas, atas nama Pemegang Hak ASHAR, kemudian beralih (Waris) kepada TRI SUDARTINI dan terakhir atas nama ASISA WABULA. Bahwa saksi yang dihadirkan penggugat yakni saksi WA SUMINA menerangkan bahwa benar sertifikat yang kini telah dibalik nama oleh penggugat dahulu adalah atas nama ASHAR yang adalah paman saksi. Saksi tahu karena dulu sewaktu masih sekolah saksi tinggal di rumah yang kini menjadi obyek sengketa bersama paman ASHAR dan istrinya ibu Tri Sudartini (tinggal juga penggugat karena waktu itu masih sekolah), namun setelah paman meninggal dan saksi tamat sekolah dan menikah maka saksi tinggalkan rumah dan yang masih tinggal ibu Tri Sudartini dan anak angkatnya Ratih. Namun setelah pecah kerusuhan maka ibu Tri Sudartini mengungsi dan



hingga akhirnya pulang ke Jawa dan saksi dengar setelah rumah ditinggal tergugat yang menempati hingga sekarang. Selanjutnya saksi TRI SUDARTINI dipersidangan membenarkan Sertifikat Hak Milik tersebut untuk dibalik nama atas nama penggugat karena sebelumnya saksi Tri Sudartini telah meminjam uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada semula adalah milik suami saksi ASHAR namun saksi telah menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat karena saksi telah menjual objek sengketa kepada Penggugat. Saksi membenarkan bukti sertifikat dipersidangan atas nama Penggugat. Dengan demikian nama Penggugat yang tercantum terakhir dalam sertifikat sebagaimana bukti P-1 merupakan pemegang hak yakni ASISA WABULA ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tanggal 1 April 2015 yang dibuat oleh Rostiaty Nahumarury, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bukti ini menunjukkan bahwa telah ada jual beli yang dilakukan antara penggugat dengan Tri Sudartini yang mana jual beli obyek sengketa seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Bukti ini bersesuaian dengan keterangan saksi Tri Sudartini yang menerangkan dipersidangan bahwa saksi Tri Sudartini telah meminjam uang kepada orang lain sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) namun tidak bisa mengembalikan uang tersebut, maka saksi Tri Sudartini meminta uang kepada penggugat sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan perjanjian penggugat menyerahkan uang tersebut lalu saksi Tri Sudartini menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 977 kepada penggugat untuk dibalik nama ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka telah ada persetujuan jual beli sebagaimana berdasarkan pasal 1457 BW yang menegaskan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda P-3 berupa Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 18 Juli 2014 yang dibuat oleh saksi Tri Sudartini. Bukti ini menunjukkan saksi Tri Sudartini telah membuat Surat Pernyataan dan Kuasa untuk menjual kepada penggugat. Bahwa bukti ini dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan telah dilegalisasi di hadapan Churrotun Ainin Chasanah, S.H, Master Kenotariatan, Notaris di Mojokerto. Bahwa bukti P-3 tanpa ada aslinya karena menurut penggugat aslinya ada pada Notaris.

Menimbang, bahwa asli surat bukti tertanda P-3 tidak dapat ditunjukkan





aslinya karena yang aslinya bukan ada pada Notaris melainkan dilekatkan pada Minuta Akta, sehingga tidak dapat ditunjukkan aslinya. Bahwa selain itu dipersidangan saksi Tri Sudartini membenarkan adanya bukti surat P-3 setelah ditunjukkan kepada saksi sekaligus untuk membuktikan apakah saksi Tri Sudartini buta Aksara atau tidak, (sebagaimana jawaban dan duplik tergugat) lalu saksi dipanggil ke depan meja Majelis Hakim lalu saksi diminta untuk membaca judul dari bukti P-3 ternyata saksi bisa membaca dan telah membenarkan ada menandatangani surat bukti tersebut maka apa yang tersebut dalam bukti P-3 benar adanya sehingga walaupun bukti P-3 tanpa asli tetapi dapat diterima sebagai bukti yang sah dipersidangan dan sekaligus membantah jawaban penggugat bahwa saksi Tri Sudartini buta aksara dan tidak pernah memberikan kuasa kepada penggugat untuk menjual dan membeli obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertanda P-4 berupa Surat Undangan Kepolisian Nomor B/338/II/2015 tanggal 9 Pebruari 2015 kepada sdr. Justus Werluka adalah surat panggilan atas laporan penggugat namun atas laporan tersebut tidak terbukti, maka bukti surat ini dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas, maka diperoleh fakta bahwa saksi Tri Sudartini telah membenarkan adanya Surat Pernyataan dan Kuasa yang telah ditandatangani oleh saksi Tri Sudartini dan Penggugat yang mana surat tersebut adalah dibawah tangan dan telah dilegalisasi oleh Churrotun Ainin Chasanah, S.H, Master Kenotariatan, Notaris di Mojokerto kemudian atas dasar surat tersebut telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tanggal 1 April 2015 yang dibuat oleh Rostiaty Nahumarury, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon yang kemudian atas dasar Akta Jual Beli, penggugat telah membalik nama Sertifikat Hak Milik atas nama ASHAR beralih menjadi atas nama pemegang hak ASISA WABULA (penggugat), sebagaimana ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-4 dan 3 (tiga) orang saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T-1, T-2 berupa bukti setoran uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan bukti setoran sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) masing-masing tertanggal 11 Juni 2001 dan 26 Januari 2004 dari Justus Werluka kepada Tri Sudartini.



Bahwa kedua bukti surat tersebut diatas, oleh 3 (tiga) orang saksi yakni saksi JAFET WATRATAN, saksi CEMENS JAHANGMETAN dan saksi MANASE TIMISELA yang dihadirkan oleh tergugat dipersidangan (hampir semua keterangan berasal dari cerita Tergugat), menerangkan mengetahui ada transfer uang dari tergugat kepada ibu Tri Sudartini sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) dari cerita tergugat maupun isteri tergugat. Bahwa walaupun para saksi tahu dari cerita tergugat maupun isterinya namun dipersidangan saksi Tri Sudartini membenarkan telah menerima uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) tetapi uang tersebut bukan uang pembelian rumah melainkan hanya sebagai uang sewa karena sejak tahun 1999 saat pecah kerusuhan di Ambon saksi Tri Sudartini mengungsi hingga akhirnya pulang ke Jawa bersama anaknya Ratih dan sejak saat itulah tergugat yang menempati rumah milik saksi Tri Sudartini hingga sekarang (17 tahun tergugat menempati obyek sengketa). Bahwa saksi Tri Sudartini di persidangan menerangkan bahwa saksi tidak pernah menyerahkan/memberi ijin kepada tergugat untuk menempati obyek sengketa, sehingga dengan demikian keterangan saksi Tri Sudartini membantah jawaban tergugat yang menyatakan tergugat menempati obyek sengketa karena diserahkan secara ikhlas kepada tergugat ;

Selanjutnya tergugat juga menyampaikan dalam jawabannya angka 2 sebagaimana diuraikan diatas uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) merupakan pertanda Tergugat telah membeli objek sengketa dari pemiliknya ibu Tri Sudartini. Bahwa pada saat tergugat dan anaknya Esther (Eti) pergi ke Surabaya untuk menemui saksi Tri Sudartini untuk menandatangani kwitansi sejumlah uang yang pernah ditransfer kepada saksi Tri Sudartini, saksi tidak mau menandatangani kwitansi karena harga rumah lebih dari itu hingga akhirnya tergugat dan anaknya pulang kembali ke Ambon tanpa ada kesepakatan dengan saksi Tri Sudartini ;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka antara saksi Tri Sudartini dan tergugat tidak pernah ada perbuatan hukum jual beli karena esensi terpenting dari jual beli adalah adanya persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli tentang harga dan barang ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T-3 berupa lembaran SMS penggugat kepada Ratih (anak angkat ibu Tri Sudartini) berisi sms yang pada pokoknya menegaskan bahwa Ratih dan ibu Tri Sudartini tak perlu khawatir tentang rumah di Benteng (obyek sengketa) nanti penggugat yang atur karena akan segera ada persidangan di Kantor Pengadilan Negeri Ambon, di Pengadilan ada saudara bapa yang mengatakan jangan tanda tangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun. Di persidangan penggugat membantah isi sms tersebut dengan alasan tidak pernah sms seperti tersebut dalam bukti T-3 dan lagi pula tidak dapat di konfirmasi dengan Ratih sehingga bukti P-3 diragukan kebenarannya;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T-4 berupa 1 (satu) buah CD.R Plus yang berisi pembicaraan antara Penggugat dan Tri Sudartini dan anak adopsinya Ratih serta pembicaraan antara anak tergugat Ester (Eti) dengan ibu Sudartini. Bahwa bukti T-4 telah di putarkan dipersidangan yang pada intinya berisi hal-hal sebagai berikut

- Pada tahun 2015 anak saya yang bernama Ety pergi dengan iparnya ke Siduarjo untuk menandatangani kwitansi yang telah saya transfer uag ke ibu Sudartini akan tetapi tidak ditanda tangani oleh ibu Sudartini akan tetapi di dalam persidangan ibu Sudartini mengakui bahwa telah menerima uang sejumlah Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah);
- Tergugat mau tambah RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tetapi Penggugat tidak mau;
- Ibu Sudartini menyatakan bahwa orangnya bawa kwitansi untuk ditanda tangani karena telah menerima uang yang telah diterima oleh ibu Sudartini;
- Di dalam rekaman Penggugat ada berkomunikasi dengan bude;
- Pengakuan ibu Sudartini bahwa Tergugat sudah pernah datang ke rumah Siduarjo;
- Ada juga pembicaraan tentang surat kuasa utuk balik nama;
- Dalam rekaman ada juga suara dari anak Tergugat yaitu Ety, katanya kalau Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) diberikan apakah mau atau tidak, jawaban ibu Sudartini tidak mau;
- Rumah sudah ditinggal sekian tahun tapi dihargai dengan Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah);
- Pengakuan ibu Sudartini bahwa penggugat pegang surat nikanya, KTP, KK Foto Copy;
- Penggugat sudah buat akta jual beli dan sertifikat atas nama Penggugat, dan ibu Sudartini katakan kenapa bisa tanpa adanya kwiitansi jual beli dari ibu sudartini;
- Akte jual beli atas nama Penggugat;
- Ibu Sudartini katakan bahwa sudah terima uang Rp. 11.500.000,- bahkan ada juga di kasih Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) juga ibu Sudartini terima;

Halaman 31 dari 36 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor.88/Pdt.G/2016/PN.Amb.

### Disclaimer

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



- Ibu Sudartini katakan bahwa tidak pernah tanda tangan apa-apa;
- Satu rupiahpun tidak ada untuk surat kuasa, dan dikatakan tidak boleh tanda tangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-3, T-4, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa terhadap Fax, email, sms, foto copy, rekaman dan sebagainya seiring dengan perkembangan teknologi, dapat diterima sebagai dugaan-dugaan, apabila dugaan-dugaan itu penting, seksama, tertentu dan sesuai satu sama lain dapat dijadikan alat bukti persangkaan. Namun Majelis tetap akan mempertimbangkan bukti T-3, T-4 karena menurut Majelis tidak wajib untuk memenuhi prosedur keauthentifikasi oleh pihak yang berwenang untuk mengetahui asli atau duplikasi cukup Majelis yang akan menilainya dipersidangan, karena bukti tersebut tidak berdiri sendiri melainkan akan dihubungkan dengan alat bukti lainnya dipersidangan. Menurut Majelis tidak perlu ada autentifikasi bahwa inti dari rekaman tersebut sebagaimana telah disebutkan diatas, ada yang sesuai dengan keterangan saksi Tri Sudartini dipersidangan tetapi ada yang tidak sesuai, namun Majelis Hakim tetap lebih mengutamakan keterangan saksi yang diberikan dibawah sumpah dipersidangan mengapa demikian karena sms dan rekaman pembicaraan kalaupun bersesuaian satu dengan lainnya akan dijadikan alat bukti persangkaan yang mana persangkaan hakim sebagai alat bukti mempunyai kekuatan bukti bebas, apakah akan dianggap sebagai alat bukti berkekuatan sempurna atau sebagai bukti penulisan atau tidak diberi kekuatan apapun juga ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, walaupun ada sms dan rekaman tetapi Majelis akan mempertimbangkan tentang keterangan saksi Tri Sudartini yang diberikan dibawah sumpah di persidangan, yang mana saksi membenarkan ada menerima uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat lalu saksi memberikan sertifikat hak milik nomor 977 kepada penggugat untuk dibalik nama, lagi pula saksi membenarkan ada Surat Pernyataan dan Kuasa (bukti P-3). Bahwa apa yang saksi terangkan dipersidangan agak berbeda dengan apa yang terdengar dalam rekaman, dimana dalam rekaman saksi mengatakan tidak pernah tandatangan apapun hanya penggugat datang dan meminta Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dan sertifikat hak milik nomor 977 lalu saksi berikan setelah itu penggugat datang dan telah membawa sertifikat yang telah dibalik nama atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa saksi Tri Sudartini telah diperiksa duluan sebagai



saksi sebelum rekaman diputar jadi saat rekaman diputar tidak bisa dikonfrontir dengan saksi, selain itu penggugat juga membantah bahwa suara seorang laki-laki dalam rekaman adalah suaranya. Bahwa dengan tidak bisa mengkonfrontir suara dalam rekaman dengan saksi Tri Sudartini dan bantahan penggugat tentang pembicaraan dalam rekaman mengakibatkan bukti P-3, P-4, diragukan kebenarannya. Sebagaimana telah diuraian diatas, bahwa bukti sms atau rekaman (dalam perkara ini) hanya berupa dugaan-dugaan saja apabila penting maka dapat dijadikan alat bukti persangkaan. Bahwa dalam perkara ini telah ada 2 (dua) alat bukti yakni saksi (Tri Sudartini) dan surat (bukti P-3) yang sudah dibenarkan oleh saksi Tri Sudartini di persidangan maka kedua alat bukti tersebut telah membuktikan bahwa penggugat telah menerima kuasa dari saksi Tri Sudartini untuk bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli yang mana atas dasar surat pernyataan dan kuasa yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan dilegalisasi di hadapan Notaris CHURATUW AININ CHASANAH, Sarjana Hukum, Magister Konotari atau yang merupakan Notaris di Kabupaten Mojokerto, kemudian atas dasar bukti P.3 maka Penggugat dapat menandatangani akta jual beli baik selaku penjual maupun pembeli sesuai Akta Jual Beli No. 112 2015 tanggal 1 April 2015 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rostiaty Nahumarury, S.H di Ambon hingga akhirnya Penggugat telah melakukan balik nama sertifikat hak milik No. 977 menjadi atas nama pemegang hak ASISA WABULA (Penggugat).

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka bukti tertanda T.3, T.4 di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, maka tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya sedangkan penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka obyek sengketa adalah milik penggugat sesuai Sertifikat hak Milik Nomor 977 Gambar Situasi Nomor 44/1999 tanggal 29 Januari 1991, dengan demikian petitum angka 2 dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat sebagai pemilik obyek sengketa maka Akta Jual Beli Nomor 112/2015 tanggal 01 April 2015 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rostiaty Nahumarury, S.H di Ambon adalah sah, maka petitum angka 3 dapat pula dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, 5, dapatlah dikabulkan karena penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa sehingga perbuatan tergugat yang menempati dan menguasai obyek





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa adalah melawan hukum selain itu tergugat segera keluar dan mengangkat segala harta benda miliknya kemudian mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan aman ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 Majelis menolaknya karena selama persidangan berlangsung hingga putusan penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian materil maupun kerugian immaterial yang dialami penggugat ;

Menimbang, terhadap petitum angka 7, oleh karena Majelis belum pernah mengeluarkan penetapan tentang sita jaminan (conservatoir beslag) maka dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 tentang tuntutan membayar uang paksa (dwangsom) oleh karena beralasan hukum maka dapat dikabulkan, sedangkan terhadap petitum angka 9 tentang putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan maupun upaya hukum lain tidak beralasan hukum maka patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian dan tergugat berada dipihak yang kalah maka tergugat dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini, dengan demikian maka petitum angka 10 dikabulkan ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

## M E N G A D I L I

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi penggugat ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan obyek sengketa adala hak milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 977 Gambar Situasi Nomor 44/1991 tanggal 29 Januari 1991 ;



3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 112//2015 tanggal 01 April 2015 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rostiaty Nahumaruny, S.H di Ambon adalah sah ;
4. Menyatakan Perbuatan dan tindakan Tergugat yang menyerobot, memasuki, menempati dan menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengangkat segala harta benda milik dari obyek sengketa dengan biaya sendiri dan kemudian segera mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah) setiap hari Tergugat lalai memenuhi isi putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 809.000,- (delapan ratus Sembilan ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan penggugat selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada hari Rabu tanggal 23 Nopember 2016 oleh SYAMSUDIN LA HASAN, S.H, M.H, selaku Hakim Ketua, CHRISTINA TETELEPTA, S.H dan AMAYE M YAMBEYAPDI, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 07 Desember 2016 oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota, dibantu oleh GREACE P. MANUHUTU, S.H, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Ambon dan dihadiri oleh Penggugat tanpa didampingi Kuasanya dan Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**t t d**

**t t d**

CHRISTINA TETELEPTA, S.H

SYAMSUDIN LA HASAN, S.H, M.H



t t d

AMAYE M YAMBEYAPDI, S.H.

Panitera Pengganti,

t t d

GREACE P. MANUHUTU, S.H.

Perincian biaya :

1. Pdf	Rp. 30.000;
2. Pencatatan	Rp. 5.000;
3. ATK	Rp. 50.000;
4. Panggilan	Rp. 710.000;
5. Meterai	Rp. 6.000;
6. Redaksi	Rp. 5.000;
7. Leges	Rp. 3.000;

Jumlah ..... Rp. 809.000,- (Delapan ratus sembilan ribu rupiah);

Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena  
Tergugat (**JUSTUS WERLUKA**) , menyatakan banding pada hari Rabu, 14  
Desember 2016;

**Panitera Pengadilan Negeri Ambon.**

t t d

**(A. HAIR, S.H)**

NIP: 196111101990031002,-

