



PUTUSAN

Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

1. Nama lengkap : Jarina Jorosina Bukidz, SE. ;
2. Tempat lahir : JAKARTA;
3. Umur/Tanggal lahir : 58/23 Januari 1965;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Mountain View Blok K.E 2 Lingkungan II Kelurahan Paniki Bawa Kec.Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara;
7. Agama : Kristen;
8. Pekerjaan : Pensiun;

Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz ditahan dalam tahanan rutan oleh :

1. Penyidik sejak tanggal 9 Februari 2023 s/d tanggal 28 Februari 2023 ;
2. Penetapan Pembataran oleh Penyidik sejak tanggal 10 Februari 2023 ;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 30 Agustus 2023 s/d tanggal 18 September 2023 ;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 September 2023 s/d tanggal 7 Oktober 2023 ;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 Oktober 2023 s/d tanggal 6 Desember 2023 ;
6. Pengalihan Penahanan Rutan ke Penahanan kota oleh Hakim Pengadilan Negeri Ternate sejak tanggal 23 Oktober 2023 s/d tanggal 6 Desember 2023 ;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum yaitu Maharani Caroline, S.H., Fahrin Raya, S.H. dan Lukman Ha run, S.H., adalah Advokat yang tergabung di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Marimoi yang beralamat di Warkop Sabeba Lantai 2, Jalan Hasan Esa RT 005 RW 002 Kelurahan Takoma



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kota Ternate Tengah Kota Ternate, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2023 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 373/SK.HK.02/9/2023/PN Tte, tanggal 18 September 2023 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte tanggal 20 November 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte tanggal 8 September 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat dan barang bukti yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa **JARINA JOROSINA BULIDZ, SE**, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia, pada hal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas tanah itu, yang dilakukan secara berlanjut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 385 Ayat (1) ke 4 Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHPidana, dalam **DAKWAAN PERTAMA Alternatif** .
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **JARINA JOROSINA BULIDZ, SE JADID KHARIE Alias JIKO**, dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan .
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - a. Bukti surat yang disita dari saudari LULYAN MUKSIN sebagai berikut :
 - 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No,249 Hak Milik antara lain a.n ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA;
 - 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN;
 - Putusan Perdata Pengadilan Negeri Ternate Nomor 131 / Pdt.G /1998/PN.Tte tanggal 12 April 2000;

Halaman 2 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Perkara pidana Pengadilan Negeri Ternate Nomor 253 / Pid.sus /2021 /PN.Tte tanggal 16 Maret 2022 dan putusan nomor : 14 / Pid.sus / 2022 / PT.Tte;

• Surat pernyataan antara LULYAN MUKSIN dan JARINA JOROSINA BUKIDZ

b. Bukti surat yang disita dari saudara TEGUH MAULANA HASBY sebagai berikut :

- 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 06 Desember 2020 untuk pembayaran sewa tanah dari TEGUH MAULANA HASBY kepada JARINA JOROSINA BUKIDZ alis RINA BUKDIZ;
- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 02/01/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 28/09/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 14/10/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789.

c. Bukti surat yang disita dari saudara SUNARMIN Alias MAS AMIN sebagai berikut :

- 1 (satu) lembar bukti transfer rekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 17-05-2022, tanggal 21-05-2022 dengan jumlah uang masing-masing 2 jutaan
- 1 (satu) lembar bukti transfer rekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 23-06-2022, dengan jumlah uang 4 jutaan.
- 1 (satu) lembar bukti transfer rekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 20-07-2022,
- 1 (satu) lembar bukti transfer rekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 30-07-2022.

Dikembalikan kepada pemiliknya sesuai darimana barang bukti tersebut di sita .

4. Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah);

Halaman 3 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa **JARINA JOROSINA BUKIDZ** alias **Rina** tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana melanggar Pasal 385 ayat 1 ke-4 KUHP jo Pasal 64 ayat 1 KUHPidana;
2. Menyatakan perbuatan Terdakwa tersebut bukanlah merupakan tindak pidana;
3. Membebaskan Terdakwa, **JARINA JOROSINA BUKIDZ** alias **Rina** dari segala dakwaan (*vrijspraak*) atau setidaknya melepaskan Terdakwa **JARINA JOROSINA BUKIDZ** alias **Rina** dari segala tuntutan hukum (*ontslag van rechtsvervolging*);
4. Memulihkan nama baik Terdakwa **JARINA JOROSINA BUKIDZ** alias **Rina** dalam harkat dan martabatnya dimasyarakat;
5. Membebaskan biaya perkara kepada negara.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut : tetap pada tuntutan & Penasehat Hukum terdakwa tetap pada pembelaan ;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan Alternatif sebagai berikut :

PERTAMA;

----- Bahwa ia terdakwa **JARINA JOROSINA BUKIDZ, SE**, pada waktu yang tidak dapat ditentukan secara pasti lagi namun pada bulan Desember 2020, bulan Maret 2021, dan bulan Maret 2022 sampai dengan tahun 2023 atau setidaknya pada suatu waktu di antara tahun 2020 sampai dengan tahun 2023, bertempat di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku Utara atau setidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Ternate, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menggadaikan atau menyewakan Tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atas tanah itu, jika antara beberapa perbuatan meskipun merupakan kejahatan, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut**, perbuatan mana terdakwa lakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

- Bahwa saksi korban **Lulyan Muksin, S.Pd**, memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004



adalah Tanah dengan Hak Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA adalah Tanah Hak Milik yang terdapat dalam ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf a .

- Bahwa tanah milik saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd, sejak awal adalah tanah dengan hak milik sebagai pemegang hak adalah 1. **MAHANI BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID, 2. ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID 3. ALWIAN BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID**, dan tanah tersebut saksi korban mendapat bagian dari ketiga ahli waris dengan cara dihibahkan kepada saksi korban berdasarkan surat hibah No. 70/KTS/III/2008, tanggal 17 Maret 2008 di depan Notaris/ PPAT Faruk Alwi sehingga pada tanggal 15 Juli 2008, SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004, beralih kepemilikannya kepada saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd dan sebagai penunjuknya adalah SHM, No. 256/ Kel. Tanah Tinggi A/n. Mahani Binti Abdullah, dkk .
- Bahwa Tanah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 478 atas nama saksi korban Lulyan Muksin, yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate dengan luas 410 Meter Persegi, memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Kali Mati
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan setapak
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nur Karim.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa .
- Bahwa benar Objek Tanah milik saksi korban sejak awal telah terjadi gugat menggugat antara Pemiliknya Ny Zjohara Binti Abdullah Eda selaku PENGGUGAT/ Tergugat I dalam Perkara Intervensi (Ibu Kandung dari saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd) melawan Para Tergugat II/ TERINTEVENSI II dalam Perkara Intervensi dan LILY BUKIDS sebagai TERGUGAT X, sehingga dikeluarkan Putusan Nomor : 131/ PDT.G/1998, PN. Tte, tanggal 12 April 2000, dalam putusannya, halaman 41 berbunyi, menimbang bahwa oleh karena dalam pemeriksaan perkara pokok maupun perkara gugatan Intervensi tersebut, ternyata pihak-pihak perkara pokok termasuk pihak Penggugat Intervensi I, telah bersepakat untuk menghadiri perkara secara damai, dan telah dituangkan dalam akta perdamaian yang menjadi bagian dari putusan perdamaian .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan akta perdamaian, tanggal 15 April 1999, yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak yaitu Pihak Pertama dan Pihak Kedua berisikan, sebagai berikut :

Kami para pihak dalam perkara perdata yang terdaftar di Pengadilan Negeri Ternate dengan nomor : 131/pdt-G/1998/PN. Tte, masing-masing :

1. **SURATMAN DJAFAAR, SM.HK** . Pengacara dan Penasihat Hukum, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :
Ny. SJOHARA BINTI ABDULLAH EDA, Penggugat dalam perkara pokok tersebut diatas, berdasarkan kekuatan hukum dari surat kuasa khusus tertanggal 28 September 1998 .
2. **HANAFIE SIRADJUIDN, SH**, Pengacara dan Penasihat Hukum bertindak untuk dan atas nama : SALEH BIN ABDULLAH EDA,
Penggugat Intervensi II dalam perkara tersebut diatas, berdasarkan kekuatan hukum dari surat kuasa khusus tertanggal 16 Nopember 1998, untuk selanjutnya kami, nomor urut 1 dan 2 disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.
3. **MOCHDAR SALIM ARIF, SH**, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Bupati KDH. Tkt. II Maluku Utara, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tergugat XI -LXVIII-LXX, LXXXI serta tergugat LXXXVII dalam perkara pokok tersebut diatas, berdasarkan kekuatan hukum surat kuasa khusus tertanggal 20 Nopember 1998,
4. **N.A. KATIDJA – M. MTERLOIT – A.H. SANAKI – USMAN BIN ALI dan M.J. KOBOKMAY** : bertindak untuk diri sendiri sebagai tergugat XV – XVIII – LXV – LXXII dan tergugat XXXVIII dan atas nama tergugat VIIC – tergugat I s/d tergugat X – tergugat XII – XIII – XVI – XVIII dan tergugat XX s/d LIX – tergugat LXI s/d LXIV – LXVI – LXIX – tergugat LXXIV s/d LXXVI – LXXIX s/d LXXXVI – LXXXVIII s/d VIIIIC serta tergugat IV C s/d VIC, berdasarkan surat kuasa tertanggal 22 Nopember 1998, yang untuk selanjutnya Kami nomor urut 3 dan nomor urut 4 disebut sebagai Pihak **KEDUA**.

Bahwa kami pihak Pertama dan pihak Kedua, sepakat untuk menyelesaikan secara damai sengketa perdata diantara kedua belah pihak dalam perkara tersebut diatas dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

Halaman 6 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Pihak Kedua mengakui Hak Milik Pihak Pertama atas objek sengketa yang dikenal dengan SHM 256.

Pasal 2

Pihak Pertama bersedia melepaskan haknya tersebut kepada pihak Kedua, baik secara jual lepas maupun disewakan disesuaikan dengan situasi dan kondisi .

Pasal 3

Harga jual beli atau sewa menyewa tanah akan disesuaikan dengan kemampuan Pihak Kedua dengan mempertimbangkan luas, letak dan posisi tanah yang akan disepakati .

Pasal 4

Bagi Pihak Kedua yang memilih membeli tanah diberikan keringanan pembayaran dengan cara mencicil/angsuran .

Demikian perdamaian ini disepakati oleh kedua belah pihak tanpa paksaan, kehilafan ataupun penipuan dalam kerangka penyelesaian perkara perdata tersebut diatas.

- Bahwa setelah adanya akte perdamaian tanggal 15 April 1999, tante terdakwa yang bernama **ibu LILY BUKIDS tidak pernah melaksanakan isi dari amar putusan perdamaian yang disepakati** tersebut kepada Ahli waris dari pemilik tanahnya yaitu **NUR BASIR** yang adalah ibu dari **SJOHARA BINTI ABDULLAH EDA** (Nenek dari saksi korban) sampai dengan sekarang ini, hingga tanah tersebut sudah dibagikan kepada para ahli waris termasuk saksi korban dengan **SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004**, tetapi pada tanggal 22 Mei 2017 sekitar pukul 19.30 WIT, terdakwa mendatangi saksi korban bersama seorang temannya bertempat di rumah saksi korban di Lingk Skep Pohon Pala RT/RW 002/002 Kel. Salahudin Kec. Ternate Tengah Kota Ternate Prov. Maluku Utara, dengan maksud untuk memberitahukan kepada saksi korban bahwa tantenya **Ibu LILY BUKIDS** (Ibu yang pernah tinggal di lokasi tersebut) sedang sakit dan dia mau bawah ke Manado untuk berobat dan terdakwa juga menyampaikan kepada saksi korban dengan menanyakan apa yang saksi korban inginkan terkait dengan Putusan Perdata Nomor : 131/pdt-G/1998/PN. Tte, tanggal 14 September 2000, agar dilakukan pembayaran harga tanah, pada saat itu saksi korban sampaikan agar lokasi atau tanah tersebut segera dibayarkan sesuai dengan kesepakatan antara saksi korban kepada **Ibu LILY BUKIDS** terkait harga tanah karena terdakwa saat itu mengakui sebagai orang



yang mewakili Keluarga Ibu LILY BUKIDS untuk menyelesaikan permasalahan harga penjualan tanah dimaksud, ternyata sampai dengan tantenya Ibu LILY BUKIDS meninggal dunia hingga sekarang ini terdakwa tidak pernah mau membayar tanah yang dikuasai oleh tantenya Ibu LILY BUKIDS, namun terdakwa secara sengaja dan dikehendaki ingin menguasai tanah milik saksi korban dengan tetap melanjutkan sewa-menyewa tanah milik saksi korban kepada para penyewa, tanpa sepengetahuan dari saksi korban.

- Bahwa sebelumnya dari tahun 2017 tante terdakwa Ibu LILY BUKIDS sudah menyewakan tanah yang di atasnya terdapat bangunan kepada para penyewa, **dan pada bulan Desember 2020 s/d di tahun 2023**, terdakwa melanjutkan sewa menyewa tanah tersebut kepada orang lain atau para penyewa, pada hal terdakwa menyadari sungguh bahwa tanah tersebut adalah tanah dengan hak Indonesia yaitu Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478 atas nama pemiliknya **Lulyan Mulksin**, namun secara sengaja dan kehendaki, terdakwa melanjutkan kegiatan sewa menyewa diatas tanah milik saksi korban yang dilakukan oleh tantenya Ibu LILY BUKIDZ (almahumah) dan untuk meyakinkan mereka para penyewa terdakwa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik tantenya tersebut, sehingga mereka para penyewa menjadi percaya, kemudian tanah tersebut dilanjutkan sewanya dan mereka melakukan penyewaan tanah kepada terdakwa dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai harga sewa, diantaranya yaitu :

1. Saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh

- bahwa sejak awal orang tua saksi yang bernama **MUHAMMAD ANSOR** menyewa tanah tersebut dari **LILY BUKIDZ** (almahumah) untuk melakukan usaha gigi palsu.
- bahwa kemudian saksi melanjutkan menyewa tanah milik saksi korban untuk melakukan usaha gigi palsu dari terdakwa .
- bahwa saksi menyewa tanah tersebut sejak bulan Desember 2020 s/d tahun 2022, dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 7.500.000,00, ditotalkan sekitar **Rp. 13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah)** .
- Bahwa saksi membayar harga sewa tanah kepada terdakwa ada yang tunai dan juga ada yang transfer ke rekening terdakwa .

2. Saksi Sunarmin Alias MAS Amin



- Bahwa saksi menyewa bangunan dan tanah milik saksi korban untuk usaha menjual bubur ayam .
- bahwa saksi melanjutkan kontrak dari **Sdri. Ibu Umi** karena yang bersangkutan pindah ke Manado dan **Ibu Umi** katakan nanti saksi melanjutkan kontrak dan bayar kepada terdakwa saja .
- bahwa saksi membayar biaya sewanya sebulan sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening terdakwa di BNI dengan Nomor Rekening : 7777070789
- Bahwa saksi menyewa tanah sejak bulan Maret 2021 s/d Desember 2022, totalnya **sebesar Rp. 44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah)** .

3. Saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi

- bahwa saksi menyewa bangunan dan tanah untuk jualan sembako dari terdakwa .
- bahwa kios diatas tanah saksi korban kosong, dan saksi **Mas Teguh** menyampaikan kepada saksi untuk menyewa dari terdakwa dan **Mas Teguh** memberikan no hp terdakwa kepada saksi .
- bahwa saksi menelpon terdakwa untuk menanyakan kontrak, dan terdakwa menjawab tempat tersebut miliknya jika berminat untuk kontrak silahkan dan saksi meminta di kontrak dengan waktu selama 1 (satu) tahun .
- disewakan oleh terdakwa kepada saksi sejak bulan Maret 2022 s/d April 2023 totalnya **sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta) rupiah** .
- Bahwa pada tanggal 6 Desember 2022, dilakukan **Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate**, kemudian dibuatkan Berita Acaranya, pada hari Kamis, tanggal 6 Desember 2022, Nomor : 123/BAPU-27.01/XII/2022, yang menerangkan, berdasarkan Surat Tugas tanggal 05 Desember 2022, Nomor : 467/St-27.01/XII/2022, atas nama Pemohon : **dari LULYAN MUKSIN, dengan sertifikat No, 27.01.02.11.1.00478**, yang diuraikan dalam bidang tanah :
Jalan : -
Kotamadya : Ternate
Kecamatan : Kota Ternate Selatan
Kelurahan : Tanah Tinggi
Selanjutnya dinyatakan bahwa :



Batas-batas yang berdampingan adalah **ASRUL , KALIMATI (UTARA), JALAN RAYA (TIMUR), JALAN SETAPAK (SELATAN), M NUR KARIM (BARAT)** , yang diuraikan dalam sertifikatNo. 27.01.02.11.1.00478.

Hasil Pengukuran ulang disepakati bersama dengan para pihak berbatasan dan ditetapkan batas baru sesuai dengan luas SHM 478.

Berita Acara tersebut ditandatangani dan diketahui oleh An. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan MUSLIM, ST** dan **Petugas Ukur YUSUF HARY SAPUTRO**.

- Bahwa berdasarkan pendapat **Ahli Pertanahan, RAHMATIKA NURDIN, S.ST**, berpendapat bahwa tidak ada sertifikat hak atas tanah dengan SHM milik orang lain diatas SHM No. 478/ Tanah Tinggi dan sesuai hasil pengukuran Petugas Ukur yang melaksanakan pengukuran ulang atas SHM No, 478/ Tanah Tinggi terdapat Bangunan yang sejenisnya berdiri (yang disewakan oleh terdakwa kepada Para Penyewa).
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa yang menyewakan tanah dengan hak indonesia secara melawan hukum yaitu tanah tersebut bukan miliknya tetapi pemiliknya adalah saksi korban **Lulyan Mulksin**, telah menguntungkan diri terdakwa sendiri yaitu terdakwa telah mendapatkan uang sewa tanah sekitar **Rp. 77.500.000,00 (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah tersebut dan juga terdakwa telah menguntungkan orang lain yaitu saksi **Andi Sudiharto Alias Pak Andi**, saksi **Sunarmin Alias MAS Amin**, dan saksi **Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh** karena diatas tanah tersebut mereka telah melakukan usaha yang mendapatkan keuntungan dari usaha mereka masing-masing.

----- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 385 ayat (1) ke 4 jo Pasal 64 ayat (1) KUHPidana .

ATAU ;

KEDUA;

----- Bahwa ia terdakwa **JARINA JOROSINA BUKIDZ, SE**, pada waktu yang tidak dapat ditentukan secara pasti lagi namun pada bulan Desember 2020, bulan Maret 2021, dan bulan Maret 2022 sampai dengan tahun 2023 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu di antara tahun 2020 sampai dengan tahun 2023, bertempat di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate Provinsi Maluku Utara atau setidaknya-tidaknya pada



suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Ternate, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, jika antara beberapa perbuatan meskipun merupakan kejahatan, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut**, perbuatan mana terdakwa lakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa saksi korban **Lulyan Muksin, S.Pd**, memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004 adalah **Tanah dengan Hak Indonesia** sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA adalah **Tanah Hak Milik** yang terdapat dalam ketentuan **Pasal 16 Ayat (1) huruf a** .
- Bahwa tanah milik saksi **korban Lulyan Muksin, S.Pd**, sejak awal adalah tanah dengan hak milik sebagai pemegang hak adalah **1. MAHANI BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID, 2. ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID 3. ALWIAN BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID**, dan tanah tersebut saksi korban mendapat bagian dari ketiga ahli waris dengan cara dihibahkan kepada saksi korban berdasarkan surat hibah No. 70/KTS/III/2008, tanggal 17 Maret 2008 di depan Notaris/ PPAT **Faruk Alwi** sehingga pada tanggal 15 Juli 2008, SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004, beralih kepemilikannya kepada saksi **korban Lulyan Muksin, S.Pd** dan sebagai penunjuknya adalah SHM, No. 256/ Kel. Tanah Tinggi A/n. Mahani Binti Abdullah, dkk .
- Bahwa Tanah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 478 atas nama saksi korban **Lulyan Muksin**, yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate dengan luas 410 Meter Persegi, memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Kali Mati
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan setapak
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nur Karim.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa .
- Bahwa benar Objek Tanah milik saksi korban sejak awal telah terjadi gugat menggugat antara Pemiliknya **Ny Zjohara Binti Abdullah Eda**



selaku **PENGGUGAT/ Tergugat I** dalam **Perkara Intervensi** (Ibu Kandung dari saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd) **melawan Para Tergugat II/ TERINTEVENSI II** dalam **Perkara Intervensi** dan **LILY BUKIDS** sebagai **TERGUGAT X**, sehingga dikeluarkan Putusan Nomor : 131/ PDT.G/1998, PN. Tte, tanggal 12 April 2000, dalam putusannya, halaman 41 berbunyi, menimbang bahwa oleh karena dalam pemeriksaan perkara pokok maupun perkara gugatan Intervensi tersebut, ternyata pihak-pihak perkara pokok termasuk pihak Penggugat Intervensi I, telah bersepakat untuk menghadiri perkara secara damai, dan telah dituangkan dalam **akta perdamaian** yang menjadi bagian dari putusan perdamaian .

- Bahwa **sesuai dengan akta perdamaian, tanggal 15 April 1999**, yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak yaitu Pihak Pertama dan Pihak Kedua berisikan, sebagai berikut :

Kami para pihak dalam perkara perdata yang terdaftar di Pengadilan Negeri Ternate dengan nomor : 131/pdt-G/1998/PN. Tte, masing-masing :

1. **SURATMAN DJAFAAR, SM.HK** . Pengacara dan Penasihat Hukum, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

Ny. SJOHARA BINTI ABDULLAH EDA, Penggugat dalam perkara pokok tersebut diatas, berdasarkan kekuatan hukum dari surat kuasa khusus tertanggal 28 September 1998 .

2. **HANAFIE SIRADJUIDN, SH**, Pengacara dan Penasihat Hukum bertindak untuk dan atas nama : SALEH BIN ABDULLAH EDA,

Penggugat Intervensi II dalam perkara tersebut diatas, berdasarkan kekuatan hukum dari surat kuasa khusus tertanggal 16 Nopember 1998, untuk selanjutnya kami, nomor urut 1 dan 2 disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

3. **MOCHDAR SALIM ARIF, SH**, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Bupati KDH. Tkt. II Maluku Utara, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Tergugat XI -LXVIII-LXX, LXXXI serta tergugat LXXXVII dalam perkara pokok tersebut diatas, berdasarkan kekuatan hukum surat kuasa khusus tertanggal 20 Nopember 1998,

4. **N.A. KATIDJA – M. MTERLOIT – A.H. SANAKI – USMAN BIN ALI dan M.J. KOBOKMAY** : bertindak untuk diri sendiri sebagai tergugat XV – XVIII – LXV – LXXII dan tergugat XXXVIII dan atas nama tergugat VIIC – tergugat I s/d tergugat X – tergugat XII – XIII – XVI – XVIII dan



tergugat XX s/d LIX – tergugat LXI s/d LXIV – LXVI – LXIX – tergugat LXXIV s/d LXXVI – LXXIX s/d LXXXVI – LXXXVIII s/d VIIIIC serta tergugat IV C s/d VIC, berdasarkan surat kuasa tertanggal 22 Nopember 1998, yang untuk selanjutnya Kami nomor urut 3 dan nomor urut 4 disebut sebagai Pihak **KEDUA**.

Bahwa kami pihak Pertama dan pihak Kedua, sepakat untuk menyelesaikan secara damai sengketa perdata diantara kedua belah pihak dalam perkara tersebut diatas dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

Pihak Kedua mengakui Hak Milik Pihak Pertama atas objek sengketa yang dikenal dengan SHM 256.

Pasal 2

Pihak Pertama bersedia melepaskan haknya tersebut kepada pihak Kedua, baik secara jual lepas maupun disewakan disesuaikan dengan situasi dan kondisi .

Pasal 3

Harga jual beli atau sewa menyewa tanah akan disesuaikan dengan kemampuan Pihak Kedua dengan mempertimbangkan luas, letak dan posisi tanah yang akan disepakati .

Pasal 4

Bagi Pihak Kedua yang memilih membeli tanah diberikan keringanan pembayaran dengan cara mencicil/angsuran .

Demikian perdamaian ini disepakati oleh kedua belah pihak tanpa paksaan, kehilafan ataupun penipuan dalam kerangka penyelesaian perkara perdata tersebut diatas.

- Bahwa setelah adanya akte perdamaian tanggal 15 April 1999, tante terdakwa yang bernama **ibu LILY BUKIDS tidak pernah melaksanakan isi dari amar putusan perdamaian yang disepakati** tersebut kepada Ahli waris dari pemilik tanahnya yaitu **NUR BASIR** yang adalah ibu dari **SJOHARA BINTI ABDULLAH EDA** (Nenek dari saksi korban) sampai dengan sekarang ini, hingga tanah tersebut sudah dibagikan kepada para ahli waris termasuk saksi korban dengan **SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004**, tetapi pada tanggal 22 Mei 2017 sekitar pukul 19.30 WIT, terdakwa mendatangi saksi korban bersama seorang temannya bertempat di rumah saksi korban di Lingk Skep Pohon Pala RT/RW 002/002 Kel. Salahudin Kec. Ternate Tengah Kota Ternate Prov. Maluku



Utara, dengan maksud untuk memberitahukan kepada saksi korban bahwa tantenya **Ibu LILY BUKIDS** (Ibu yang pernah tinggal di lokasi tersebut) sedang sakit dan dia mau bawah ke Manado untuk berobat dan terdakwa juga menyampaikan kepada saksi korban dengan menanyakan apa yang saksi korban inginkan terkait dengan Putusan Perdata Nomor : 131/pdt-G/1998/PN. Tte, tanggal 14 September 2000, agar dilakukan pembayaran harga tanah, pada saat itu saksi korban sampaikan agar lokasi atau tanah tersebut segera dibayarkan sesuai dengan kesepakatan antara saksi korban kepada **Ibu LILY BUKIDS** terkait harga tanah karena terdakwa saat itu mengakui sebagai orang yang mewakili Keluarga **Ibu LILY BUKIDS** untuk menyelesaikan permasalahan harga penjualan tanah dimaksud, ternyata sampai dengan tantenya **Ibu LILY BUKIDS** meninggal dunia hingga sekarang ini terdakwa tidak pernah mau membayar tanah yang dikuasai oleh tantenya **Ibu LILY BUKIDS**, namun terdakwa secara sengaja dan dikehendaki ingin menguasai tanah milik saksi korban dengan tetap melanjutkan sewa-menyewa tanah milik saksi korban kepada para penyewa, tanpa sepengetahuan dari saksi korban.

- Bahwa sebelumnya dari tahun 2017 tante terdakwa **Ibu LILY BUKIDS** sudah menyewakan tanah yang di atasnya terdapat bangunan kepada para penyewa, dan pada bulan Desember 2020 s/d di tahun 2023, terdakwa melanjutkan sewa menyewa tanah tersebut kepada orang lain atau para penyewa, pada hal terdakwa menyadari sungguh bahwa tanah tersebut adalah tanah dengan hak Indonesia yaitu Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478 atas nama pemiliknya **Lulyan Mulksin**, namun secara sengaja dan kehendaki, terdakwa melanjutkan kegiatan sewa menyewa di atas tanah milik saksi korban yang dilakukan oleh tantenya **Ibu LILY BUKIDZ** (almahumah) dan untuk meyakinkan mereka para penyewa terdakwa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik tantenya tersebut, sehingga mereka para penyewa menjadi percaya, kemudian tanah tersebut dilanjutkan sewanya dan mereka melakukan penyewaan tanah kepada terdakwa dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai harga sewa, diantaranya yaitu :

1. Saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh

- bahwa sejak awal orang tua saksi yang bernama **MUHAMMAD ANSOR** menyewa tanah tersebut dari **LILY BUKIDZ** (almahumah) untuk melakukan usaha gigi palsu.



- bahwa kemudian saksi melanjutkan menyewa tanah milik saksi korban untuk melakukan usaha gigi palsu dari terdakwa .
- bahwa saksi menyewa tanah tersebut sejak bulan Desember 2020 s/d tahun 2022, dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 7.500.000,00, ditotalkan sekitar **Rp. 13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah)** .
- Bahwa saksi membayar harga sewa tanah kepada terdakwa ada yang tunai dan juga ada yang transfer ke rekening terdakwa .

2. Saksi Sunarmin Alias MAS Amin

- Bahwa saksi menyewa bangunan dan tanah milik saksi korban untuk usaha menjual bubur ayam .
- bahwa saksi melanjutkan kontrak dari **Sdri. Ibu Umi** karena yang bersangkutan pindah ke Manado dan **Ibu Umi** katakan nanti saksi melanjutkan kontrak dan bayar kepada terdakwa saja .
- bahwa saksi membayar biaya sewanya sebulan sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening terdakwa di BNI dengan Nomor Rekening : 7777070789
- Bahwa saksi menyewa tanah sejak bulan Maret 2021 s/d Desember 2022, totalnya **sebesar Rp. 44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah)** .

3. Saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi

- bahwa saksi menyewa bangunan dan tanah untuk jualan sembako dari terdakwa .
- bahwa kios diatas tanah saksi korban kosong, dan saksi **Mas Teguh** menyampaikan kepada saksi untuk menyewa dari terdakwa dan **Mas Teguh** memberikan no hp terdakwa kepada saksi .
- bahwa saksi menelpon terdakwa untuk menanyakan kontrak, dan terdakwa menjawab tempat tersebut miliknya jika berminat untuk kontrak silahkan dan saksi meminta di kontrak dengan waktu selama 1 (satu) tahun .
- disewakan oleh terdakwa kepada saksi sejak bulan Maret 2022 s/d April 2023 totalnya **sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta) rupiah.**
- Bahwa pada tanggal 6 Desember 2022, dilakukan **Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate**, kemudian dibuatkan Berita Acaranya, pada hari Kamis, tanggal 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2022, Nomor : 123/BAPU-27.01/XII/2022, yang menerangkan, berdasarkan Surat Tugas tanggal 05 Desember 2022, Nomor : 467/St-27.01/XII/2022, atas nama Pemohon : **dari LULYAN MUKSIN, dengan sertifikat No, 27.01.02.11.1.00478**, yang diuraikan dalam bidang tanah :

Jalan : -
Kotamadya : Ternate
Kecamatan : Kota Ternate Selatan
Kelurahan : Tanah Tinggi

Selanjutnya dinyatakan bahwa :

Batas-batas yang berdampingan adalah **ASRUL , KALIMATI (UTARA), JALAN RAYA (TIMUR), JALAN SETAPAK (SELATAN), M NUR KARIM (BARAT)** , yang diuraikan dalam sertifikatNo. 27.01.02.11.1.00478.

Hasil Pengukuran ulang disepakati bersama dengan para pihak berbatasan dan ditetapkan batas baru sesuai dengan luas SHM 478.

Berita Acara tersebut ditandatangani dan diketahui oleh An. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan MUSLIM, ST** dan **Petugas Ukur YUSUF HARY SAPUTRO**.

- Bahwa berdasarkan pendapat **Ahli Pertanahan, RAHMATIKA NURDIN, S.ST**, berpendapat bahwa tidak ada sertifikat hak atas tanah dengan SHM milik orang lain diatas SHM No. 478/ Tanah Tinggi dan sesuai hasil pengukuran Petugas Ukur yang melaksanakan pengukuran ulang atas SHM No, 478/ Tanah Tinggi terdapat Bangunan yang sejenisnya berdiri (yang disewakan oleh terdakwa kepada Para Penyewa).
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa dengan menyewakan tanah yang dilakukan secara sengaja dan melawan hukum yaitu tanah tersebut bukan miliknya tetapi pemiliknya adalah saksi korban **Lulyan Mulksin**, dan uang sebagai harga sewa tanah dimiliki terdakwa tanpa diketahui dan dikehendaki oleh saksi korban sebagai pemilik tanah, sehingga sejumlah uang sewa tanah yang ada dalam kekuasaan terdakwa sebesar **Rp. 77.500.000,00 (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** atau setidak-tidaknya sekitar jumlah tersebut, bukan karena kejahatan .

----- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 jo Pasal 64 ayat (1) KUHPidana . -----

Halaman 16 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 188/Pid.B/2023/PN.Tte tanggal 9 Oktober 2023 yang amarnya sebagai berikut :

M e n g a d l i i ;

1. Menyatakan secara hukum keberatan/eksepsi yang diajukan Penasehat Hukum terdakwa tidak dapat diterima ;
2. Memerintahkan persidangan dalam perkara pidana Nomor : 188/Pid.B/2023/PN.Tte dilanjutkan ;
3. Menangguhkan tentang pembebanan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya, Penuntut Umum telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Lulyan Muksin, S.Pd.,
 - Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah milik saksi yang dikuasai atau dilakukan penyerobotan oleh Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz, SE. ;
 - Bahwa kejadian penyerobotan tanah tersebut terjadi sejak tahun 2017 hingga sekarang dan tanah yang dimaksud tersebut berada Jalan Hasan Esa di Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
 - Bahwa sekarang tanah tersebut adalah milik saksi berdasarkan sertifikat hak milik nomor 478. Tanah tersebut dulunya adalah milik almarhumah nenek saksi yang bernama Nur Baksir berdasarkan sertifikat hak milik nomor 256 yang terbit pada tahun 1969. Pada tahun 1981, nenek saksi meninggal sehingga tanah tersebut diwariskan kepada ketiga anak kandungnya yaitu Mahani Binti Abdullah Eda, Zahra Binti Abdullah Eda dan Alwia Binti Abdullah Eda. Kemudian pada tahun 2004, sertifikat hak milik nomor 256 dibalik nama dari Nur Baksir kepada ketiga anaknya tersebut dan terjadi perubahan menjadi sertifikat hak milik nomor 249. Selanjutnya orang tua saksi (Zahra Binti Abdullah Eda) menghibahkan sebagian dari tanah tersebut kepada saksi berdasarkan surat hibah tahun 2004 sehingga terbit sertifikat hak milik nomor 478 atas nama pemegang hak Lulyan Muksin tersebut;
 - Bahwa diatas tanah tersebut berdiri 1 (satu) unit rumah yang dibangun

Halaman 17 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



oleh saudara Lily Bukidz. Setahu saksi, saudara Lily Bukidz adalah bibi Terdakwa;

- Bahwa awalnya saksi tidak mengenal Terdakwa, karena setahu saksi dahulu sejak tahun 1960 hingga tahun 2017, yang menguasai tanah tersebut serta tinggal dirumah yang berdiri diatas tanah tersebut adalah saudara Lily Bukidz. Setahu saksi, saudara Lily Bukidz dahulu pernah rutin membayar uang sewa tanah tersebut kepada nenek saksi Nur Baksir sejak tahun 1960 hingga tahun 1981. Selanjutnya saudara Lily Bukidz tidak lagi membayar uang sewa tanah tersebut, karena pada tahun 1981 nenek saksi pergi ke Jakarta dan meninggal pada tahun 1982. Selama tahun 1981 sampai dengan tahun 2017, saudara Lily Bukidz menguasai tanah tersebut tanpa membayar uang sewanya namun saudara Lily Bukidz menempati dan menyewakan tanah tersebut kepada orang lain serta mendapatkan keuntungan dari hasil penyewaan tersebut bagi dirinya sendiri.
- Bahwa pada tahun 2001, saksi pernah disuruh oleh ibu saksi saat beliau masih hidup dan sedang berangkat ke Jakarta lalu memberikan kuasa ke saksi, untuk menemui saudara Lily Bukidz dan menyampaikan agar saudara Lily Bukidz menyelesaikan pembayaran tanah tersebut sesuai penawaran yang saksi tawarkan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), namun saudara Lily Bukidz menolak dan menawar kembali dengan harga yang lebih rendah sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sehingga saksi dan ibu saksi tidak setuju sehingga tidak tercapai kesepakatan dan saudara Lily Bukidz juga tidak pernah membayar tanah tersebut.
- bahwa pada tahun 2002, tahun 2005, tahun 2007 saksi menemui saudara Lily Bukidz untuk membicarakan secara kekeluargaan agar melakukan pembayaran tanah tersebut namun tidak pernah ditanggapi dan menyampaikan bahwa hanya mampu membayar sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Karena tidak tercapai kesepakatan maka saksi mengambil kebijakan dan mengatakan kepada saudara Lily Bukidz apabila tidak mau membayar tanah tersebut maka saksi memberikan 2 (dua) pilihan sebagai berikut :
 1. Tanah tersebut dijual dan hasil penjualannya dibagi 2 (dua) kepada saksi dan saudara Lily Bukidz.



2. Tanah tersebut mempunyai lebar 20 (dua puluh) meter sehingga dapat dibagi dua dengan ukuran yang sama kepada saksi dan saudari Lily Bukidz.

- Bahwa atas kedua pilihan tersebut, saudari Lily Bukidz tidak setuju dan tidak pernah membayar tanah tersebut hingga sekarang. Saudari Lily Bukidz bersama dengan saudara laki-lakinya Willem Bukidz pernah menemui saksi dan mengatakan ingin membayar uang panjar pembayaran tanah tersebut dengan membawa uang sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah).
- Bahwa saksi menolak hal tersebut dan mengatakan belum tercapai kesepakatan antara saksi dan saudari Lily Bukidz mengenai harga tanah tersebut sehingga tidak dapat dilakukan pembayaran uang panjar. Setelah itu tidak ada lagi kabar dari saudari Lily Bukidz;
- bahwa Kemudian pada tahun 2017, Terdakwa menemui saksi dan mengatakan bahwa Terdakwa adalah keponakan dari saudari Lily Bukidz. Saat itu Terdakwa menyampaikan bahwa saudari Lily Bukidz sedang sakit dan akan dibawa ke Manado untuk berobat. Terdakwa mewakili saudari Lily Bukidz membicarakan tentang 2 (dua) pilihan yang pernah disampaikan saksi kepada saudari Lily Bukidz mengenai tanah tersebut. Terdakwa menyetujui pilihan yang kedua yaitu tanah tersebut dibagi 2 (dua) dengan ukuran yang sama kepada saudari Lily Bukidz yang diwakili oleh Terdakwa dan kepada saksi.
- Bahwa saksi mengatakan bahwa, kalau benar tanah tersebut mau dibagi maka rumah yang berdiri diatas tanah tersebut harus dirombak agar dapat dibagi dua dengan ukuran yang sama. Terdakwa menyetujui hal tersebut sehingga tercapai kesepakatan antara saksi dan Terdakwa. Saat itu Terdakwa tidak menunjukkan surat kuasa dari saudari Lily Bukidz namun saksi percaya saja kepada Terdakwa. Setelah 1 (satu) bulan dari pertemuan tersebut, Terdakwa sudah pergi ke Manado dan belum melakukan pembagian tanah tersebut.
- bahwa Kemudian saksi menghubungi Terdakwa agar segera menyelesaikan pembagian tanah tersebut namun Terdakwa selalu beralasan sedang sibuk bekerja sehingga tidak ada waktu untuk datang ke Ternate. Pada bulan berikutnya, saksi menghubungi Terdakwa lagi namun Terdakwa beralasan sedang sakit sehingga terhalang untuk datang ke Ternate. Pada tahun 2018, saksi menghubungi Terdakwa untuk penyelesaian tersebut namun Terdakwa masih beralasan bahwa



Terdakwa takut datang ke Ternate karena di Ternate banyak terjadi demonstrasi. Lalu saksi mengatakan "tolong sediakan waktu untuk menyelesaikan pembagian tanah ini. Saksi tunggu hingga kondisi di Ternate kondusif maka saksi akan menghubungi Terdakwa untuk datang ke Ternate".

- Bahwa pada bulan berikutnya, saksi kembali menghubungi Terdakwa namun nomor handphone Terdakwa sudah tidak aktif hingga sekarang tidak ada penyelesaian;
- Bahwa Pada tahun 2017, Terdakwa memberi kontrak atau menyewakan rumah beserta tanah tersebut kepada 3 (tiga) orang yang berbeda yaitu kepada tukang bubur ayam, tukang pasang gigi dan pengusaha sembako dengan harga penyewaan berbeda-beda per tahun dan per bulan tanpa sepengetahuan saksi. Uang hasil penyewaan tersebut diterima oleh Terdakwa sendiri selama tahun 2017 sampai dengan tahun 2023, namun Terdakwa tidak pernah menyelesaikan pembagian tanah tersebut sesuai kesepakatan ataupun membayar tanah tersebut kepada saksi sebagai pemilik tanah;
- Bahwa pada tahun 1982 nenek saksi Nur Baksir meninggal, selanjutnya pada tahun 1998 ahli waris dari nenek saksi yaitu ibu saksi dan saudara-saudaranya mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Ternate kepada pihak yang menguasai tanah milik nenek saksi tersebut. salah satu dari pihak yang menguasai tanah tersebut adalah bibi Terdakwa yang bernama Lily Bukidz. Gugatan tersebut diputus dengan perdamaian yang mana didalam Akta Perdamaianya disebutkan bahwa pihak Tergugat yang menguasai tanah tersebut harus membayar uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut sesuai kemampuan masing-masing atau dapat dilakukan kesepakatan bersama antara penggugat dan tergugat mengenai besaran harga tanah yang akan dibayarkan tersebut namun tidak dicantumkan nilai ganti rugi tersebut
- Bahwa Setahu saksi, di atas tanah tersebut berdiri 1 (satu) unit rumah yang adalah milik bibi Terdakwa saudari Lily Bukidz namun setahu saksi saudari Lily Bukidz sudah tidak tinggal di rumah tersebut. Rumah serta tanah tersebut beberapa waktu lalu disewakan oleh Terdakwa kepada beberapa orang yang melakukan usaha penjualan sembako, penjualan bubur ayam dan tukang pasang gigi palsu, tapi beberapa bulan yang



lalu mereka sudah keluar dari rumah dan tanah tersebut karena saksi yang menyuruh mereka untuk keluar;

- Bahwa Pada tahun 2021, saksi bersama Kuasa Hukum melaporkan perbuatan Terdakwa tersebut ke pihak Kepolisian dan atas laporan tersebut saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang pada saat itu sementara tinggal dirumah yang berdiri di atas tanah milik saksi tersebut diproses hukum dan dijatuhi hukuman pidana. Selanjutnya pada tahun 2022, saksi kembali melaporkan perbuatan Terdakwa tersebut dan sudah diproses dalam perkara yang sementara diperiksa ini;
- Bahwa terdakwa pernah menemui Saksi untuk menyelesaikan masalah pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut namun saksi mengatakan “kenapa baru sekarang menemui saksi setelah dilaporkan ke pihak Kepolisian? Saksi tidak mau berdamai”;
- Bahwa saksi sudah mengajukan permohonan eksekusi atas tanah tersebut ke pihak Pengadilan Negeri pada akhir bulan September 2023 dan sementara dalam proses aanmaning yang akan dilaksanakan pada tanggal 26 Oktober 2023. Didalam permohonan eksekusi tersebut, bibi Terdakwa yaitu saudari Lily Bukidz juga dimasukkan sebagai salah satu Termohon eksekusi ;
- Bahwa dahulu tanah milik saksi termasuk didalam kepemilikan tanah yang tertera dalam barang bukti berupa 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No. 249 Hak Milik antara lain An. Zahra Binti Abdullah Bin Eda tersebut. Hal itu karena dahulu tanah tersebut diwariskan oleh nenek saksi Nur Baksir kepada anak-anaknya sehingga didalam sertifikat hak milik tersebut tercantum 3 (tiga) nama anaknya, yang mana salah satu anaknya adalah ibu kandung saksi. Kemudian sertifikat hak milik tersebut dihibahkan kepada saksi sehingga sertifikat hak miliknya dipecah dari SHM nomor 249 menjadi SHM nomor 478 atas nama saksi Lulyan Muksin;
- Bahwa Saksi mengalami kerugian immaterial yaitu waktu dan tenaga untuk mengurus masalah tanah ini sedangkan kerugian materil yaitu karena harga tanah setiap tahun semakin mahal namun bibi Terdakwa Lily Bukidz maupun Terdakwa tidak pernah ada itikad baik untuk membayar dari tahun 1981 hingga tahun 2023, jika dihitung harga tanah tersebut sekarang berkisar di angka milyaran rupiah;
- Bahwa seingat saksi, dahulu tanah tersebut adalah tanah Eigendom dan pada tahun 1969 diterbitkan sertifikat hak milik atas nama keluarga



nenek saksi lalu pada tahun 1975 nenek saksi Nur Baksir menguasai dan atau memiliki tanah tersebut sesuai dengan sertifikat hak miliknya yang diurus di Kota Ambon saat itu karena masih Ternate masih masuk dalam Kabupaten Maluku Utara;

- Bahw seingat saksi, saudari Lily Bukidz menguasai tanah tersebut sejak tahun 1960 ;
- Bahwa saksi menerima hibah atas tanah tersebut berdasarkan warisan dari ibu saksi pada tahun 2002 pada saat ibu saksi meninggal dan pada tahun 2004 saksi melakukan balik nama atau pemecahan sertifikat hak milik nomor 249 ke nomor 478 atas nama pemegang hak saksi Lulyan Muksin;
- Bahwa benar barang bukti berupa 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN adalah benar sertifikat atas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini? (barang bukti tersebut ditunjukkan kepada saksi dihadapan Penuntut Umum dan Terdakwa serta Penasehat Hukumnya);
- Bahwa saksi dapat menyebutkan batas-batas dari tanah yang dimiliki oleh saksi berdasarkan SHM nomor 478, yang dahulu dikuasai oleh Lily Bukidz dan sekarang oleh Terdakwa batas-batas tanah tersebut adalah : Sebelah utara berbatasan dengan kali mati, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan setapak, Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Muhammad Nur Karim & Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa
- Bahwa pernah dilakukan pengukuran atas tanah tersebut oleh pihak Badan Pertanahan Nasional ;
- Bahwa pernah dilakukan dan ternyata tidak ada batas tanah milik saksi yang berbatasan dengan tanah milik Terdakwa di lokasi tersebut serta semua orang yang mempunyai tanah disekitar lokasi tersebut tahu bahwa saksi adalah pemilik atas tanah tersebut;
- Bahwa Terdakwa melakukan penyewaan tanah milik saksi tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan saksi setelah dilakukannya pengembalian batas-batas tanah oleh pihak Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa setahu saksi, dahulu yang menempati tanah dan rumah tersebut pada tahun 2021 adalah saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang kemudian dilaporkan oleh saksi dan telah mendapatkan hukuman



pidana selama 4 (empat) bulan. Saat itu saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik atau hak saksi.

- Bahwa selanjutnya Terdakwa menyewakan tanah beserta rumah tersebut kepada saudara Sunarmin (tukang penjual bubur), saudara Teguh Mulyani (tukang pasang gigi) dan saudara Andi Sudiharto (penjual sembako). Namun setahu saksi sebelum ketiga penyewa tersebut, sudah ada penyewa-penyewa yang lain, jadi terjadi pergantian penyewa terus;
- Bahwa nilai penyewaan atas tanah tersebut yaitu : saudara Sunarmin (tukang penjual bubur) menyewa sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan, saudara Teguh Mulyani (tukang pasang gigi) menyewa sejumlah Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per tahun, saudara Andi Sudiharto (penjual sembako) menyewa sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per tahun ;
- Bahwa setahu saksi, alasan ketiga penyewa tersebut berani menyewa tanah tersebut karena Terdakwa mengatakan bahwa Terdakwa adalah pemilik tanah tersebut ;
- Bahwa Ketiga penyewa tersebut sudah tidak menempati tanah tersebut sejak 3 (tiga) minggu yang lalu karena saksi sudah menemui mereka dan meminta mereka untuk meninggalkan mereka untuk mengosongkan tanah tersebut;
- Bahwa sebelumnya saudari Lily Bukidz sudah melakukan penyewaan atas tanah tersebut dan sebagian dilanjutkan penyewaannya oleh Terdakwa ;
- Bahwa pernah dibuat surat pernyataan antara Saksi dan Terdakwa pada tanggal 22 Mei 2017 yang isinya adalah Terdakwa mewakili saudari Lily Bukidz untuk menyelesaikan masalah tanah milik saksi tersebut dengan cara tanah tersebut akan dibagi dua sama rata kepada saksi dan Terdakwa ;
- Bahwa belum ada realisasi atas isi dari surat pernyataan tersebut hingga sekarang;
- Bahwa setahu saksi saudari Lily Bukidz sudah lama pulang ke Manado dan sudah meninggal ;
- Bahwa benar barang bukti berupa Putusan Perdata Pengadilan Negeri Ternate Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tanggal 12 April 2000 adalah Putusan atas gugatan tanah tersebut berupa putusan atas Akta



Perdamaian? (Barang bukti ditunjukkan kepada Saksi dihadapan Penuntut Umum, Terdakwa dan Penasehat Hukumnya);

- Bahwa putusan tersebut adalah putusan perdamaian berdasarkan Akta atau Kesepakatan Perdamaian bersama antara para pihak. Didalam Putusan tersebut termuat nama bibi Terdakwa Lily Bukidz pada urutan ke-10 Tergugat. Bahwa benar dahulu sertifikat atas tanah sengketa tersebut adalah sertifikat hak milik nomor 256;
- Bahwa saksi tidak tahu karena setahu saksi sebelum Lily Bukidz menyewa tanah tersebut, yang menyewa adalah Philips Bukidz karena Philips Bukidz pernah menemui nenek saksi Nur Baksir. Setahu saksi, Philips Bukidz yang membangun rumah yang berdiri diatas tanah milik nenek saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa anak-anak dari Philips Bukidz;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Terdakwa adalah cucu dari Philips Bukidz;
- Bahwa didalam Akta Perdamaian dalam perkara Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tersebut tidak dicantumkan atau tidak diatur tentang batas waktu untuk pembayaran ganti rugi atau sewa atas tanah yang disengketakan yang didalamnya termasuk tanah milik saksi tersebut?
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri pertemuan antara pemilik tanah dan pihak yang menyewa atau menguasai tanah, yang dilakukan di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi untuk membicarakan terkait pembayaran ganti rugi atau sewa atas tanah yang disengketakan yang didalamnya termasuk tanah milik saksi tersebut;
- Bahwa benar nama saksi yang tertera didalam surat kesepakatan tersebut namun saat itu saksi tidak menghadiri pertemuan tersebut sehingga tidak ada tanda tangan saksi yang tertera didalam surat tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Fuad Muhammad karena dia adalah saudara seapak namun beda ibu dengan saksi sedangkan Megah Multiniwati Eda adalah sepupu saksi;
- Bahwa pada saat itu kehadiran Fuad Muhammad dan Megah Multiniwati Eda tidak mewakili keluarga besar dari nenek saksi Nur Baksir dalam pertemuan tersebut, saat itu kehadiran Fuad Muhammad dan Megah Multiniwati Eda untuk diri mereka sendiri ;
- Bahwa selama ini tidak pernah ada orang yang mewakili Lily Bukidz atau Terdakwa menemui saksi untuk melakukan pembayaran ganti rugi



atau sewa atas tanah yang dahulu milik nenek saksi dan sekarang adalah milik saksi tersebut ;

- Bahwa saksi tidak pernah menerima pembayaran uang sewa atau ganti rugi atas tanah yang dahulu milik nenek saksi dan sekarang adalah milik saksi tersebut sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dikuasai oleh Lily Bukidz atau Terdakwa?
- Bahwa alasan saksi dan Terdakwa menyepakati agar tanah tersebut dibagi dua sama rata kepada saksi dan Terdakwa, agar masalah atas tanah tersebut cepat selesai ;
- Bahwa setahu saksi Lily Bukidz pernah menimbun tanah milik saksi tersebut dibagian dekat kali mati yang mana setelah tahun 2001 oleh Badan Pertanahan Nasional pernah diukur sehingga luas keseluruhannya menjadi 400 m² (empat ratus meter kubik). Penimbunan tersebut dilakukan oleh Lily Bukidz atas kemauannya sendiri ;
- Bahwa direncanakan apabila tanah tersebut dibagi dua sama rata maka tanah sebelah utara diberikan kepada saksi sedangkan tanah sebelah selatan diberikan kepada Terdakwa;
- Bahwa setahu saksi, Terdakwa menyewakan kepada orang lain semua bangunan beserta tanah milik saksi tersebut. bangunan atau rumah yang berdiri diatas tanah milik saksi tersebut terdiri dari bangunan lama yang sudah ada sejak dahulu masih dikuasai oleh Lily Bukidz serta ada bangunan tambahan yang baru dibangun setelah tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak pernah mengajukan gugatan terkait hal tersebut, saksi hanya melaporkan perbuatan terdakwa yang menyewakan tanah beserta bangunan tersebut kepada pihak Kepolisian ;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan para penyewa tersebut mulai menyewa bangunan beserta tanah milik saksi tersebut alasan saksi mengajukan permohonan eksekusi atas tanah tersebut ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa karena pihak-pihak yang menjadi Termohon Eksekusi tersebut sebagian tidak pernah melakukan pembayaran ganti rugi dan sebagian lagi lalai dalam melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah milik saksi tersebut;

Atas keterangan saksi Terdakwa menyatakan keberatan atas keterangan saksi yaitu :

- Bahwa Terdakwa baru menguasai tanah milik saksi tersebut pada tahun 2020 bukan pada tahun 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa tidak pernah beralasan bahwa takut dengan adanya demonstrasi sehingga tidak bisa ke Ternate untuk melakukan penyelesaian masalah tanah dengan saksi;
- Bapak Terdakwa Willem Bukidz dan bibi Terdakwa Lily Bukidz pernah menemui saksi dan membawa uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah bukan membawa uang sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk mengangsur ganti rugi atas tanah tersebut;

2. Saksi Muhdi Aziz,

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah milik istri saksi yaitu Lulyan Muksin yang dikuasai atau dilakukan penyerobotan oleh Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz, SE. ;
- Bahwa kejadian penyerobotan tanah tersebut terjadi sejak tahun 2017 hingga sekarang dan tanah yang dimaksud tersebut berada Jalan Hasan Esa di Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
- Bahwa sekarang tanah tersebut adalah milik istri saksi berdasarkan sertifikat hak milik nomor 478. Tanah tersebut dulunya adalah milik almarhumah nenek dari istri saksi yang bernama Nur Baksir berdasarkan sertifikat hak milik nomor 256 yang terbit pada tahun 1969. Pada tahun 1981, nenek dari istri saksi meninggal sehingga tanah tersebut diwariskan kepada ketiga anak kandungnya yaitu Mahani Binti Abdullah Eda, Zahra Binti Abdullah Eda dan Alwia Binti Abdullah Eda.
- Bahwa kemudian pada tahun 2004, sertifikat hak milik nomor 256 dibalik nama dari Nur Baksir kepada ketiga anaknya tersebut dan terjadi perubahan menjadi sertifikat hak milik nomor 249. Selanjutnya ibu mertua saksi (Zahra Binti Abdullah Eda) menghibahkan sebagian dari tanah tersebut kepada istri saksi berdasarkan surat hibah tahun 2004 sehingga terbit sertifikat hak milik nomor 478 atas nama pemegang hak Lulyan Muksin tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut berdiri 1 (satu) unit rumah yang dibangun oleh saudari Lily Bukidz. Setahu saksi, saudari Lily Bukidz adalah bibi Terdakwa;
- Bahwa setahu saksi kronologis kejadiannya yaitu awalnya bibi Terdakwa Lily Bukidz yang menguasai atau tinggal di tanah tersebut dan membayar harga sewa tanah kepada Nur Baksir (nenek dari istri

Halaman 26 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



saksi) namun sejak tahun 1981, setelah nenek dari istri saksi pergi ke Jakarta dan meninggal disana sehingga Lily Bukidz sudah tidak lagi membayar sewa tanah tersebut dari tahun 1981 hingga tahun 2017. Selama tahun 1981 sampai dengan tahun 2017, saudari Lily Bukidz menguasai tanah tersebut tanpa membayar uang sewanya namun saudari Lily Bukidz menempati dan pernah menyewakan tanah tersebut kepada orang lain serta mendapatkan keuntungan dari hasil penyewaan tersebut bagi dirinya sendiri.

- Bahwa seingat saksi Lily Bukidz menyuruh atau membiarkan M. Yusuf Muhammad Alias Aco untuk tinggal dirumah atau tanah tersebut tanpa seizin dari pemilik tanah yaitu istri saksi. Selanjutnya pada tahun 2017, Terdakwa menemui saksi dan mengatakan bahwa Terdakwa adalah keponakan dari saudari Lily Bukidz. Saat itu Terdakwa menyampaikan bahwa Terdakwa mewakili saudari Lily Bukidz membicarakan tentang pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut.
- Bahwa Namun karena harga yang ditawarkan oleh Lily Bukidz atau Terdakwa selalu dalam nominal kecil dan dibawah harga yang ditentukan oleh istri saksi sehingga tidak pernah tercapai kesepakatan harga antara kedua belah pihak akibatnya hingga sekarang belum dibayarkan tanah tersebut kepada istri saksi sebagai pemilik tanah.
- Bahwa Pada tahun 2017 Terdakwa pernah memberi kontrak atau menyewakan rumah beserta tanah tersebut kepada 3 (tiga) orang yang berbeda yaitu kepada tukang bubur ayam, tukang pasang gigi dan pengusaha sembako dengan harga penyewaan berbeda-beda per tahun dan per bulan tanpa sepengetahuan istri saksi. Uang hasil penyewaan tersebut diterima oleh Terdakwa sendiri selama tahun 2017 sampai dengan tahun 2023, namun Terdakwa tidak pernah membayar tanah tersebut kepada istri saksi sebagai pemilik tanah;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1998 ahli waris dari Nur Baksir (nenek istri saksi) yaitu ibu mertua saksi dan saudara-saudaranya mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Ternate kepada pihak yang menguasai tanah tersebut. Salah satu dari pihak yang menguasai tanah tersebut adalah bibi Terdakwa yang bernama Lily Bukidz.
- Bahwa Gugatan tersebut diputus dengan perdamaian yang mana didalam Akta Perdamaianya disebutkan bahwa pihak Tergugat yang menguasai tanah tersebut harus membayar uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut sesuai kemampuan masing-masing atau dapat



dilakukan kesepakatan bersama antara penggugat dan tergugat mengenai besaran harga tanah yang akan dibayarkan tersebut namun tidak dicantumkan nilai ganti rugi tersebut;

- Bahwa setahu saksi, di atas tanah tersebut berdiri 1 (satu) unit rumah yang adalah milik bibi Terdakwa saudari Lily Bukidz namun setahu saksi saudari Lily Bukidz sudah tidak tinggal di rumah tersebut. Rumah serta tanah tersebut beberapa waktu lalu disewakan oleh Terdakwa kepada beberapa orang yang melakukan usaha penjualan sembako, penjualan bubur ayam dan tukang pasang gigi palsu, tapi mereka belum mau keluar dari rumah dan tanah tersebut walaupun istri saksi menyuruh mereka untuk keluar. Alasan mereka adalah karena mereka sudah membayar uang sewa kepada Terdakwa untuk waktu tertentu;
- Bahwa pada tahun 2021, istri saksi bersama Kuasa Hukum melaporkan perbuatan Terdakwa tersebut ke pihak Kepolisian dan atas laporan tersebut saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang pada saat itu sementara tinggal di rumah yang berdiri di atas tanah milik istri saksi tersebut diproses hukum dan dijatuhi hukuman pidana. Selanjutnya pada tahun 2022, istri saksi kembali melaporkan perbuatan Terdakwa tersebut dan sudah diproses dalam perkara yang sementara diperiksa ini;
- Bahwa Terdakwa pernah menemui istri Saksi untuk menyelesaikan masalah pembayaran ganti rugi atas tanah tersebut namun istri saksi sudah tidak mau berdamai dengan Terdakwa ;
- Bahwa dahulu tanah milik istri saksi termasuk didalam kepemilikan tanah yang tertera dalam barang bukti berupa 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No. 249 Hak Milik antara lain An. Zahra Binti Abdullah Bin Eda tersebut. Hal itu karena dahulu tanah tersebut diwariskan oleh nenek dari istri saksi Nur Baksir kepada anak-anaknya sehingga didalam sertifikat hak milik tersebut tercantum 3 (tiga) nama anaknya, yang mana salah satu anaknya adalah ibu kandung saksi. Kemudian sertifikat hak milik tersebut dihibahkan kepada istri saksi sehingga sertifikat hak miliknya dipecah dari SHM nomor 249 menjadi SHM nomor 478 atas nama Lulyan Muksin;
- Bahwa saksi tidak tahu, kapan dibangun bangunan sewa atau kios yang berdiri diatas tanah milik istri saksi tersebut;
- Bahwa seingat saksi, ketiga penyewa yang menyewa tanah tidak pernah meminta izin kepada istri saksi selaku pemilik tanah;



- Bahwa tidak ada yang pernah komplain tentang tanah tersebut bahwa tanah itu bukan milik istri saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tentang hal tersebut saat saksi dan istri saksi pergi mengecek di lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa benar barang bukti berupa 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN adalah benar sertifikat atas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini? (barang bukti tersebut ditunjukkan kepada saksi dihadapan Penuntut Umum dan Terdakwa serta Penasehat Hukumnya)
- Bahwa setahu saksi, nilai penyewaan atas tanah tersebut yaitu : saudara Sunarmin (tukang penjual bubur) menyewa sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan, saudara Teguh Mulyani (tukang pasang gigi) menyewa sejumlah Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per tahun & saudara Andi Sudiharto (penjual sembako) menyewa sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per tahun ;
- Bahwa saksi tahu bahwa ada kesepakatan yang dibuat dari pertemuan tersebut namun istri saksi sebagai salah satu pemilik tanah tidak hadir dalam pertemuan tersebut sehingga tidak turut menyetujui isi atau hasil dari pertemuan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu isi kesepakatan untuk nilai atau harga tanah berdasarkan pertemuan tersebut;
- Bahwa saudari Lily Bukidz dan Welly Bukidz pernah menemui istri saksi untuk membicarakan tentang pembayaran ganti rugi atau sewa atas tanah milik istri saksi tersebut namun tidak tercapai kesepakatan mengenai nilai atau harga sewa / ganti rugi atas tanah tersebut;

Atas keterangan saksi Terdakwa menyatakan keberatan atas keterangan saksi yaitu :

- Bahwa yang menyuruh M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal di rumah serta tanah milik istri saksi adalah bibi Terdakwa yang bernama Lily Bukidz bukan Terdakwa;
- Bahwa bangunan sewa atau kios yang baru dibangun diatas tanah milik istri saksi tersebut sudah dibangun atau sudah berdiri saat di kuasai oleh bibi Terdakwa yang bernama Lily Bukidz dan sebelum Terdakwa menyewakan tanah serta rumah tersebut kepada orang lain;
- Bapak Terdakwa Willem Bukidz dan bibi Terdakwa Lily Bukidz pernah menemui istri saksi dan membawa uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga



puluh juta rupiah) untuk melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah yang mana seharusnya hanya dinilai seharga Rp.20.300.000,- (dua puluh juta tiga ratus ribu rupiah);

3. Saksi Muhammad Nur Karim Alias Om Nui,
 - Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah penyerobotan tanah yang berada didepan rumah saksi yang dilakukan oleh Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz, SE. ;
 - Bahwa saksi tidak tahu kapan terjadinya kejadian penyerobotan tanah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi, tanah tersebut dulunya adalah tanah eigendom yang kemudian menjadi milik Saleh Eda dan sekarang adalah milik Lulyan Muksin. Tanah milik Saleh Eda tersebut luas dan dulunya disewa oleh saksi, saudari Lily Bukidz dan beberapa warga masyarakat lainnya. Tanah tersebut dulunya didiami oleh Lily Bukidz dan Lily Bukidz membangun rumah diatas tanah milik Saleh Eda tersebut, Tanah tersebut disewa sekitar tahun 1980 ;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa saudari Lily Bukidz juga pernah menyewa tanah milik Saleh Eda tersebut dari surat yang berisi daftar penyewa tanah yang diberikan oleh pihak Kelurahan Tanah Tinggi dan karena lokasi tanah tersebut berhadapan dengan tanah atau rumah milik saksi ;
 - Bahwa dulunya tanah tersebut pernah digugat di Pengadilan dan sudah damai. Selanjutnya beberapa waktu yang lalu saksi baru mengetahui kalau ada masalah pidana mengenai tanah tersebut dan sementara diperiksa di Pengadilan karena Terdakwa menempati rumah serta menguasai tanah yang dulu dikuasai oleh Lily Bukidz;
 - Bahwa di atas tanah tersebut berdiri 1 (satu) unit rumah yang setahu saksi adalah milik saudari Lily Bukidz namun saudari Lily Bukidz sudah tidak terlihat tinggal di rumah tersebut. Rumah serta tanah tersebut beberapa waktu lalu disewakan kepada beberapa orang yang melakukan usaha penjualan sembako, penjualan bubur ayam dan tukang pasang gigi palsu, tapi beberapa bulan yang lalu mereka sudah keluar dari rumah dan tanah tersebut. Alasan mereka keluar karena digugat oleh pemilik tanah.
 - Bahwa beberapa hari yang lalu, saksi melihat Terdakwa sedang duduk di teras rumah tersebut dan membersihkan halaman depan rumah;



- Bahwa tanah milik saksi tersebut sudah memiliki sertifikat hak milik karena saksi sudah melunasi pembayaran ganti ruginya sebagian kepada Saleh Eda dan sebagian kepada Lulyan Muksin, namun saksi sudah lupa berapa jumlah yang dibayarkan saat itu;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran tanah tersebut berdasarkan Akta Perdamaian dalam perkara perdata gugatan di tahun 1998. Dalam Akta Perdamaian tersebut disebutkan bahwa pihak Tergugat dapat membayar sesuai kemampuan masing-masing atau dapat dilakukan kesepakatan bersama antara penggugat dan tergugat mengenai besaran harga tanah yang akan dibayarkan tersebut. Saat itu saksi membayar ganti rugi berdasarkan kesepakatan antara saksi dan pemilik tanah Saleh Eda;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saudari Lily Bukidz atau Terdakwa telah membayar lunas tanah yang disewanya kepada Saleh Eda atau Lulyan Muksin;
- Bahwa setahu saksi, saudari Lily Bukidz mempunyai anak laki-laki yang bernama Ules. Saksi tahu tentang hal tersebut karena saksi dan Ules sama-sama sekolah di SD RK Bintang Laut Ternate;
- Bahwa jumlah orang yang digugat pada tahun 1998 karena sengketa tanah tersebut sekitar 70 (tujuh puluh) orang yang digugat oleh pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi sudah lupa namun setahu saksi, tanah yang disengketakan tersebut dahulu adalah milik Saleh Eda, Paman dari pemilik tanah tersebut sekarang yaitu Lulyan Muksin. Tanah tersebut mempunyai sertifikat induk dengan pemegang hak Saleh Eda atau Lulyan Muksin sekarang, kemudian sertifikat induk tersebut dipecah-pecah menjadi sertifikat-sertifikat baru kepada siapa yang sudah membayar lunas ganti rugi atas tanah tersebut;
- Bahwa benar barang bukti berupa 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN adalah benar sertifikat atas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas-batas dari tanah yang dahulu ditempati oleh Lily Bukidz dan sekarang oleh Terdakwa tersebut yakni batas-batas tanah tersebut adalah sebelah utara berbatasan dengan kali mati, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan setapak, Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik saksi & Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah tersebut berlokasi di Jalan Hasan Esa Lorong Teratai Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
- Bahwa saksi tidak kenal orang tua dari Lulyan Muksin;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Zahra Binti Abdullah Bin Eda ;
- Bahwa saksi sudah 20 (dua puluh) tahun tinggal ditanah tersebut sejak bersama dengan orang tua saksi ;
- Bahwa Setahu saksi sudah banyak orang yang membayar ganti rugi atas tanah tersebut kepada pemilik tanah namun beberapa pihak juga belum membayar namun saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa benar tanah milik saksi tersebut juga termasuk dalam sertifikat induk SHM nomor 478 milik Lulyan Muksin;
- Bahwa Muhammad Yusuf Alias Aco dahulu pernah menempati rumah milik Lily Bukidz yang berdiri diatas tanah milik Saleh Eda atau sekarang milik Lulyan Muksin namun sekarang Muhammad Yusuf Alias Aco sudah tidak tinggal disitu lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang melakukan penyewaan rumah dan atau tanah yang dahulu dikuasai oleh Lily Bukidz kepada 3 (tiga) orang pengusaha sembako, pengusaha bubur ayam dan tukang pasang gigi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Terdakwa yang melakukan penyewaan dan mengambil keuntungan bagi diri sendiri atas hasil penyewaan tersebut namun setahu saksi rumah dan atau tanah tersebut memang benar disewakan kepada 3 (tiga) pihak tersebut;
- Bahwa setahu saksi saudari Lily Bukidz sudah lama pulang ke Manado dan sudah meninggal ;
- Bahwa benar barang bukti berupa Putusan Perdata Pengadilan Negeri Ternate Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tanggal 12 April 2000 adalah Putusan atas gugatan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Wellfred Bukidz Alias Welly;
- Bahwa dahulu Wellfred Bukidz Alias Welly pernah tinggal dirumah tersebut namun sekarang sudah tidak tinggal disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu, pemilik tanah Lulyan Muksin pernah mendatangi Lily Bukidz atau Terdakwa untuk menagih uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah Lulyan muksin pernah menyuruh Lily Bukidz atau Terdakwa untuk membayar uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 32 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernah dilakukan pertemuan antara pemilik tanah dan penyewa sebelum dikeluarkannya Akta Perdamaian atas gugatan yang diajukan pada tahun 1998 tersebut. Saat itu saksi dan Lily Bukidz juga ikut dalam pertemuan tersebut. Hasil dari pertemuan tersebut adalah pihak penyewa sepakat untuk membayar ganti rugi atau sewa kepada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak atau sesuai dengan kemampuan ;

Atas keterangan saksi terdakwa tidak keberatan;

4. Saksi Sunarmin Alias Mas Amin,

- Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah atau rumah yang disewa oleh saksi dari Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz, SE., yang ternyata tanah tersebut bukan milik Terdakwa melainkan milik saudari Lulyan Muksin ;
- Bahwa saksi menyewa rumah atau tanah milik saudari Lulyan Muksin awalnya dari Ibu Umi dan selanjutnya dari Terdakwa pada bulan Oktober tahun 2020 hingga bulan Maret tahun 2023 dan rumah atau tanah yang disewa tersebut terletak di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
- Bahwa awalnya pada tahun 2020, saksi masih berjualan bubur ayam di Lingkungan Jerbus Kelurahan Tanah Tinggi Barat Kecamatan Ternate Selatan dan saksi mempunyai salah satu pelanggan yang bernama Ibu Umi. Selanjutnya Ibu Umi menceritakan bahwa ada tempat yang bisa disewakan yaitu di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate dan Ibu Umi telah menyewa tanah tersebut namun Ibu Umi tidak menyampaikan kepada siapa Ibu Umi menyewa rumah atau tanah tersebut.
- Bahwa setelah dicek, lokasi tersebut cocok untuk saksi berjualan sehingga pada bulan Oktober tahun 2020, saksi menyewa rumah atau tanah tersebut atau lebih tepatnya saksi melanjutkan penyewaan rumah atau tanah dari Ibu Umi.
- Bahwa sejak saksi menyewa rumah atau tanah tersebut, saksi membayar uang sewa kepada Ibu Umi selama kurang lebih 1 (satu) tahun. Setelah saksi tinggal di rumah atau tanah tersebut dan berjualan bubur ayam, saksi dikenalkan oleh Ibu Umi dengan saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang juga tinggal dibelakang rumah yang saksi sewa tersebut atau diatas tanah tersebut bersebelahan dengan

Halaman 33 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



penyewa tanah yang lain. Ibu Umi memberitahu saksi agar selanjutnya mengenai pembayaran uang sewa dapat dikordinasikan dengan saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco. Lalu saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco memberikan nomor rekening 7777070789 Bank BNI atas nama Jarina Jorosina Bukidz dan memberitahu bahwa pembayaran uang sewa dapat ditransfer ke rekening tersebut, sehingga untuk pembayaran selanjutnya saksi dan istri saksi transfer ke rekening tersebut dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022.

- Bahwa selanjutnya Terdakwa pernah mendatangi tanah tersebut dan meminta uang sewa ke saksi dan saksi menyerahkan uang sewa secara tunai kepada Terdakwa. Saat itu saksi baru pertama kali bertemu dengan Terdakwa. Nilai atau harga sewa per bulan awalnya sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) namun diberikan potongan harga sehingga harganya menjadi Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah). Biasanya saksi mentransfer harga sewa tersebut tidak tentu jumlahnya namun saksi sudah mentransfer ke rekening Terdakwa dan menyerahkan tunai kepada Terdakwa sejumlah Rp.44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Ibu Umi tidak pernah memberitahu siapa pemilik tanah yang akan disewa tersebut dan saksi juga tidak pernah menanyakan hal tersebut kepada Ibu Umi. Saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Ibu Umi sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah uang sewa tersebut diserahkan oleh Ibu Umi kepada Terdakwa atau tidak dan saksi tidak pernah menanyakan tentang hal tersebut kepada Ibu Umi;
- Bahwa ada bukti transfer pembayaran uang sewa ke rekening bank atas nama Terdakwa dari tahun 2022 sampai dengan bulan November 2022 namun untuk bukti transfer di tahun 2021 sudah hilang karena disimpan pada telepon genggam milik saksi yang sudah rusak ;
- Bahwa setahu saksi, Terdakwa tinggal di Manado dan jarang berada di Ternate;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa rumah atau tanah yang disewa tersebut adalah bukan milik Terdakwa setelah 2 (dua) tahun menyewa yaitu pada saat pemiliknya saudari Lulyan Muksin datang ke lokasi tanah tersebut bersama dengan Pengacaranya dan memberitahukan kepada saksi dan penyewa lainnya bahwa tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 478 dan meminta agar



- saksi dan penyewa lainnya agar mengosongkan rumah atau tanah tersebut. Hal itu karena penyewaan atas rumah atau tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik tanah saudara Lulyan Muksin;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penyidik Kepolisian saat diperiksa sebagai saksi dalam perkara ini;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah atau rumah yang dikuasai atau ditempati oleh M. Yusuf Muhammad Alias Aco tersebut termasuk didalam sertifikat hak milik Nomor 478 tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu bahwa saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco pernah dihukum karena melakukan perbuatan pidana ;
 - Bahwa Terdakwa selalu menerima dan tidak menolak setiap kali saksi mentransfer uang sewa atau membayar uang sewa langsung kepada Terdakwa ;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan saudara Lily Bukidz;
 - Bahwa saksi sudah keluar atau tidak lagi menyewa rumah atau tanah tersebut sejak 3 (tiga) bulan yang lalu pada bulan Agustus 2023;
 - Bahwa alasan saksi adalah karena terjadi sengketa atas rumah atau tanah yang disewa oleh saksi tersebut sehingga saksi pindah ke tempat lain;
 - Bahwa seingat saksi, Terdakwa menemui saksi dan menagih uang sewa rumah atau tanah tersebut pada tahun 2021;
 - Bahwa saat itu, Terdakwa tidak pernah mengatakan sesuatu sebelum menerima uang sewa tersebut;
 - Bahwa sebelum Terdakwa datang, saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco telah memberitahu saksi bahwa Terdakwa akan datang untuk menagih uang sewa sehingga saat Terdakwa datang langsung saksi memberikan uang sewa tersebut;
 - Bahwa saksi menyewa rumah atau tanah tersebut dari Terdakwa sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2023;
 - Bahwa saksi tahu kalau rumah atau tanah tersebut sedang disengketakan pada saat pemilik tanah Lulyan Muksin mendatangi saksi dan penyewa yang lain dan menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya serta menempelkan plakat atau kertas yang tertulis bahwa tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin , saksi tidak tahu asal usul dari rumah atau tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu bahwa ada gugatan yang diajukan atas tanah tersebut dan diputuskan dengan putusan Perdamaian ;



- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada Pengacara yang berbicara untuk pembongkaran, mereka hanya meminta saksi dan penyewa yang lain agar segera keluar dari rumah atau tanah tersebut;

Atas keterangan saksi, Terdakwa menyatakan keberatan atas keterangan saksi yaitu :

- Bahwa saksi mulai menyewa rumah atau tanah tersebut dari Terdakwa sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa Ibu Umi tidak pernah menyerahkan uang sewa rumah atau tanah kepada Terdakwa selama saksi menyewa rumah atau tanah tersebut;

5. Saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi,

- Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah yang disewa oleh saksi dari Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz, SE., yang ternyata tanah tersebut bukan milik Terdakwa melainkan milik saudari Lulyan Muksin ;
- Bahwa saksi menyewa tanah milik saudari Lulyan Muksin dari Terdakwa pada bulan Maret tahun 2022 hingga bulan April tahun 2023 dan tanah yang disewa tersebut terletak di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
- Bahwa awalnya pada bulan yang saksi sudah lupa di tahun 2022, saksi melihat tanah disamping tempat usaha Mas Teguh di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate masih kosong sehingga saksi berniat untuk menyewanya. Kemudian saksi meminta nomor telepon pemilik tanah tersebut dari Mas Teguh lalu Mas Teguh memberikan nomor telepon milik Terdakwa kepada saksi. Saat itu Terdakwa sedang berada di Manado.
- Bahwa Kemudian saksi menelepon Terdakwa dan menanyakan “apakah tanah kosong disamping Mas Teguh bisa disewa?” lalu Terdakwa menjawab “bisa disewa”. Kemudian Saksi mengatakan akan menyewa selama 1 (satu) tahun lalu Terdakwa memberikan harga sewa atau kontrak sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per tahun. Saksi menyewa mulai dari bulan Maret tahun 2022 sampai dengan bulan April tahun 2023.
- bahwa pada saat itu saksi mengatakan kepada Terdakwa bahwa akan mencicil harga sewa tersebut dengan cara mencicil setiap bulannya. Selanjutnya Saksi membayar uang sewa tanah tersebut secara transfer



ke nomor rekening Bank BNI atas nama Jarina Jorosina Bukidz atau Terdakwa sebanyak 5 (lima) kali dengan total uang sewa sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Selanjutnya saksi menyewa tanah tersebut dengan melakukan penjualan sembilan bahan pokok (sembako) dengan membuat sebuah kios kecil;

- bahwa awalnya Saksi tahu pemilik tanah yang disewa tersebut adalah milik Terdakwa. Namun setelah bulan ketiga atau keempat saksi menyewa tanah tersebut, ada pembicaraan mengenai pemilik asli tanah tersebut adalah saudari Lulyan Muksin yang diperkuat dengan ditempelnya plakat atau kertas yang tertulis bahwa tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin berdasarkan sertifikat hak milik nomor 478;
- bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut bukan milik Terdakwa, saksi pernah bertanya atau menyampaikan komplain kepada Terdakwa bahwa tanah tersebut bukan milik Terdakwa;
- bahwa ada bukti transfer pembayaran uang sewa ke rekening bank atas nama Terdakwa tersebut ;
- bahwa setahu saksi, Terdakwa tinggal di Manado dan jarang berada di Ternate;
- bahwa Terdakwa tidak pernah menyakinkan saksi bahwa tanah tersebut adalah miliknya sehingga saksi mau menyewa tanah tersebut, Terdakwa hanya mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya sehingga saksi berani untuk menyewa tanah tersebut;
- bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penyidik Kepolisian saat diperiksa sebagai saksi dalam perkara ini;
- bahwa saksi tidak tahu apakah rumah atau tanah tersebut masuk juga didalam sertifikat hak milik nomor 478 tersebut, namun setahu saksi saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal dirumah yang berada dibelakang tanah yang disewa saksi dari Terdakwa tersebut;
- bahwa awalnya Saksi tidak tahu nanti setelah saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco keluar dari penjara baru saksi tahu namun saksi tidak tahu perkara atau perbuatan pidana apa yang dilakukan oleh saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco;
- Bahwa Terdakwa selalu menerima dan tidak menolak setiap kali saksi mentransfer uang sewa kepada Terdakwa ;
- Bahwa saudari Lulyan Muksin pernah menyuruh Saksi dan penyewa lainnya yang menguasai rumah atau tanah tersebut untuk keluar. Saat itu saudari Lulyan Muksin bersama dengan Kuasa Hukumnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- melakukan somasi yang pada intinya bahwa rumah atau tanah yang disewa tersebut adalah bukan milik Terdakwa melainkan milik saudari Lulyan Muksin berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 478 dan meminta agar saksi dan penyewa lainnya agar mengosongkan rumah atau tanah tersebut. Hal itu karena penyewaan atas rumah atau tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik tanah saudari Lulyan Muksin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atau melihat saat pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate melakukan pengukuran ulang atas tanah tersebut ;
 - Bahwa saksi sudah tidak lagi menyewa tanah tersebut dan sudah keluar atau mengosongkan tanah tersebut;
 - Bahwa alasan saksi adalah karena masa penyewaan terhadap tanah tersebut sudah selesai;
 - Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Terdakwa berdasarkan cerita dari saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco;
 - Bahwa saksi sudah membayar lunas uang sewa tersebut sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco sudah tinggal atau menempati rumah atau tanah tersebut sebelum saksi menyewa tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi hanya bertanya kepada Terdakwa “apakah tanah kosong disamping Mas Teguh bisa disewa?” lalu Terdakwa menjawab “bisa disewa” ;
 - Bahwa saksi yang menempel plakat atau kertas yang tertulis bahwa tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin berdasarkan sertifikat hak milik nomor 478 adalah Kuasa Hukum dari saudari Lulyan Muksin ;
 - Bahwa Saksi menyewa rumah atau tanah tersebut dari Terdakwa sejak tahun 2022 sampai dengan tahun 2023;
 - Bahwa Saksi tidak tahu. Saksi tahu kalau rumah atau tanah tersebut sedang disengketakan pada saat pemilik tanah Lulyan Muksin dan Kuasa Hukumnya mendatangi saksi dan penyewa yang lain dan menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya serta menempelkan plakat atau kertas yang tertulis bahwa tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin;
 - Bahwa saksi tidak tahu asal usul dari rumah atau tanah tersebut;

Halaman 38 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada Pengacara yang berbicara untuk pembongkaran, mereka hanya meminta saksi dan penyewa yang lain agar segera keluar dari rumah atau tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya menyewa tanah dari Terdakwa;

Atas keterangan saksi, Terdakwa menyatakan keberatan yakni :

6. Saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh,

- Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah yang disewa oleh saksi dari Terdakwa yang ternyata tanah tersebut bukan milik Terdakwa melainkan milik saudari Lulyan Muksin ;
- Bahwa saksi menyewa rumah atau tanah milik saudari Lulyan Muksin dari Terdakwa pada tahun 2020 hingga bulan Agustus tahun 2023 dan rumah atau tanah yang disewa tersebut terletak di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
- Bahwa awalnya pada tahun 2020, ayah saksi dan kakak saksi yang bernama saudara Rafik telah lebih dahulu menyewa tanah milik Lulyan Muksin tersebut dari Terdakwa. Pada saat menyewa tanah tersebut, ayah saksi membangun tempat usaha pasang gigi tersebut diatas tanah berukuran 3,5 x 2,5 meter berupa bangunan dari kayu. Selanjutnya karena ayah saksi dan saudara Rafik sudah pulang ke Jawa maka saudara Rafik menyampaikan kepada saksi apabila ingin melanjutkan penyewaan tanah tersebut saksi dapat menghubungi Terdakwa karena setahu saksi dan ayah serta kakak saksi, tanah tersebut adalah milik Terdakwa. Lalu saksi menghubungi Terdakwa yang pada saat itu sedang berada di Manado.
- Bahwa saksi menyampaikan bahwa akan melanjutkan sewa tanah yang dahulu telah disewa oleh ayah serta kakak saksi lalu Terdakwa menyetujuinya dan menyampaikan bahwa harga sewa adalah Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per tahun. Selanjutnya saksi membayar uang sewa tersebut dengan cara mencicil sebanyak 2 (dua) kali yaitu cicilan pertama sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) secara cash langsung kepada Terdakwa pada tanggal 6 Desember 2020 dan cicilan yang kedua ditransfer ke nomor rekening 7777070789 pada Bank BNI atas nama Jarina Jorosina Bukidz pada tanggal 2 Januari 2021 sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).



- Bahwa Kemudian saksi menyewa tanah tersebut dan melakukan usaha pasang gigi. Setelah 1 (satu) tahun, saksi ingin melanjutkan penyewaan atas tanah tersebut lalu saksi menelepon Terdakwa dan menyampaikan maksud saksi tersebut. pada saat itu Terdakwa menyetujui maksud saksi untuk menyewa tanah tersebut dan mengatakan untuk harga sewa tahun berikut ini sejumlah Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan saksi setuju.
- Bahwa kemudian saksi melanjutkan penyewaan atas tanah tersebut dan membayar harga sewa dengan cara dicicil sebanyak 2 (dua) kali yaitu cicilan pertama sejumlah Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 28 September 2021 dan cicilan kedua sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 14 Oktober 2021. Pembayaran tersebut kedua cicilan tersebut dilakukan dengan cara ditransfer ke nomor rekening 7777070789 pada Bank BNI atas nama Jarina Jorosina Bukidz. Jumlah seluruh harga sewa yang telah dibayar oleh saksi kepada Terdakwa yaitu Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tinggal ditempat lain bukan di tempat usaha yang dibangun diatas tanah yang disewa tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah serta rumah yang berdiri diatas tanah tersebut juga disewa oleh orang lain selain saksi yaitu Mas Amin (tukang jual bubur), Pak Andi (penjual sembilan bahan pokok) dan Fandi (usaha cuci kendaraan) namun saksi tidak tahu berapa harga sewa atas tanah atau rumah tersebut ;
- Bahwa ada bukti transfer pembayaran uang sewa ke nomor rekening 7777070789 pada Bank BNI atas nama Jarina Jorosina Bukidz / Terdakwa dan juga bukti kuitansi pembayaran secara cash;
- Bahwa setahu saksi, Terdakwa tinggal di Manado dan jarang berada di Ternate;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang disewa tersebut adalah bukan milik Terdakwa pada saat pemiliknya saudari Lulyan Muksin datang ke lokasi tanah tersebut bersama dengan Pengacaranya di bulan September tahun 2022 dan memberitahukan kepada saksi dan penyewa lainnya bahwa tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 478 yang ditunjukkan sekilas kepada saksi dan meminta agar saksi dan penyewa lainnya agar mengosongkan rumah atau tanah tersebut. Hal itu karena penyewaan atas rumah atau tanah



tersebut tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik tanah saudari Lulyan Muksin;

- Bahwa seingat saksi, saudari Lulyan Muksin dan Kuasa Hukumnya mendatangi saksi dan penyewa lainnya lebih dari 1 (satu) kali serta melakukan somasi agar saksi dan penyewa lainnya mengosongkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco karena Aco tinggal di rumah yang berdiri diatas tanah milik Lulyan Muksin tersebut atau berada dibelakang tanah yang disewa oleh saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah atau rumah yang dikuasai atau ditempati oleh M. Yusuf Muhammad Alias Aco tersebut termasuk didalam sertifikat hak milik Nomor 478 atas nama Lulyan Muksin tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyuruh atau menyewakan rumah tersebut untuk ditempati oleh M. Yusuf Muhammad Alias Aco;
- Bahwa setahu Saksi saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco dilaporkan oleh saudari Lulyan Muksin karena tidak mau mengosongkan rumah tersebut. Hal itu diketahui oleh saksi setelah saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco selesai menjalani hukuman atau keluar dari penjara;
- Bahwa Terdakwa selalu menerima dan tidak menolak setiap kali saksi mentransfer uang sewa atau membayar uang sewa langsung kepada Terdakwa ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan saudari Lily Bukidz;
- Bahwa saksi sudah keluar atau tidak lagi menyewa tanah tersebut sejak 3 (tiga) bulan yang lalu pada bulan Agustus 2023;
- Bahwa alasan saksi adalah karena terjadi sengketa atas rumah atau tanah yang disewa oleh saksi tersebut sehingga saksi tidak lagi melanjutkan sewa atas tanah tersebut. Seingat saksi ada Anggota Kepolisian yang menyuruh saksi untuk mengosongkan tanah tersebut karena ada masalah atau sengketa ;
- Bahwa benar barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 06 Desember 2020 untuk pembayaran sewa tanah dari TEGUH MAULANA HASBY kepada JARINA JOROSINA BUKIDZ alis RINA BUKIDZ, 3 (tiga) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 02/01/2021, tanggal 28/9/2021 dan tanggal 14/10/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening :



7777070789 adalah benar bukti pembayaran sewa tanah oleh saksi kepada Terdakwa;

- Bahwa saksi pernah menghubungi atau menelepon Terdakwa menanyakan tentang status kepemilikan tanah tersebut setelah saudari Lulyan mendatangi saksi dan penyewa lain lalu menyuruh untuk mengosongkan tanah tersebut. Lalu Terdakwa memberitahu saksi bahwa soal masalah tanah tersebut, Terdakwa menyuruh saksi agar jangan dahulu mengosongkan tanah tersebut dan menunggu hasil putusan dari Pengadilan atas sengketa tanah tersebut;
- Bahwa seingat saksi, pada saat Terdakwa menyuruh saksi untuk menunggu putusan Pengadilan tersebut, saudari Lulyan Muksin sudah melakukan somasi terhadap saksi dan para penyewa yang lain;
- Bahwa saksi menyewa tanah tersebut dari Terdakwa pada bulan September tahun 2020 sampai dengan bulan Agustus tahun 2023;
- Bahwa sebelum saksi menyewa tanah tersebut, kakak saksi yang bernama Rafik yang menyewa dan sebelumnya disewa oleh ayah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu kepada siapa ayah dan kakak saksi membayar sewa tanah tersebut pada saat mereka menyewanya?
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa ada gugatan yang diajukan atas tanah tersebut dan diputuskan dengan putusan Perdamaian;

Atas keterangan saksi Terdakwa membenarkan ;

7. Saksi Muhammad Fauzi Alias Oji,

- Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah milik saudari Lulyan Muksin yang dahulu disewa oleh ayah saksi;
- Bahwa tanah yang disewa tersebut terletak di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
- Bahwa awalnya saksi tahu bahwa tanah yang di atasnya didirikan bangunan rumah oleh orang tua saksi adalah milik orang tua saksi. Setelah saksi dewasa baru saksi tahu bahwa tanah tersebut dahulu disewa oleh ayah saksi dari Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda. Namun saksi tidak tahu apa hubungan antara Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda dengan saudari Lulyan Muksin.
- Bahwa seingat saksi dahulu setiap bulan saudari Lulyan Muksin mendatangi rumah ayah saksi dan menagih uang sewa. Penagihan tersebut dilakukan sebelum adanya gugatan yang diajukan oleh Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda terhadap ayah saksi dan beberapa orang



yang juga menyewa tanah disekitar tanah yang disewa oleh ayah saksi tersebut.

- Bahwa setahu saksi sebelum ayah saksi meninggal, beliau sudah membayar lunas tanah tersebut kepada saudara Lulyan Muksin dengan cara dicicil sehingga tanah yang dahulu disewa atau ditempati tersebut sudah menjadi milik ayah saksi dan sekarang menjadi milik saksi namun belum ada sertifikat hak milik karena sementara mengurusnya;
- Bahwa setahu saksi, putusan tersebut mengenai tanah milik Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda tersebut. Setahu saksi isi dari putusan tersebut adalah mengenai cara pembayaran tanah milik Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda oleh para penyewa tanah tersebut;
- Bahwa benar keterangan saksi pada poin keempat didalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi oleh Penyidik Kepolisian bahwa orang tua saksi yaitu saudara M.A. Katidja (Almarhum) sesuai putusan perdata telah membayarkan kepada saudara Lulyan Muksin yang merupakan anak dari saudara Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda terkait jumlah uang yang harus dibayarkan saksi tidak tahu totalnya namun setahu saksi harga tanah tersebut dibayar orang tua saksi secara cicil dan sudah lunas sebelum orang tua saksi meninggal dunia?
- Bahwa saksi juga tidak paham namun seingat saksi dahulu saudari Lulyan Muksin yang sering datang menagih uang sewa setiap bulannya dan seiring berjalannya waktu saudari Lulyan Muksin menyampaikan bahwa tanah tersebut sudah menjadi miliknya sehingga untuk pembayaran sewa melalui dirinya ;
- Bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh ayah saksi sebelum beliau meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi perkara gugatan atas tanah pada tahun 1998 tersebut diputus dengan cara berdamai;
- Bahwa semua penyewa tanah tersebut harus membayar uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut kepada pemiliknya sesuai kesepakatan antara masing-masing penyewa dan pemilik tanah namun saksi tidak tahu berapa nilai dari harga sewa atau ganti rugi tersebut;
- Bahwa seingat saksi, jumlah harga sewa atau ganti rugi yang dibayarkan oleh ayah saksi atas tanah tersebut kepada pemiliknya adalah ± Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);



- Bahwa seingat saksi, ayah saksi melunasi pembayaran uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut sekitar tahun 2003 atau 2004 secara cicil ke Lulyan Muksin;
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Oma Lily Bukidz yang tinggal disekitar tanah yang sekarang menjadi milik ayah saksi tersebut namun saksi tidak mengenali yang mana orangnya;
- Bahwa setahu saksi, Lily Bukidz tinggal di jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi yang mana ada sebuah bangunan rumah yang didirikan diatas tanah dahulu milik Nyonya Syohra Binti Abdullah Eda dan sekarang milik saudari Lulyan Muksin, namun saksi tidak tahu siapa yang mendirikan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa ayah saksi membayar lunas uang sewa atau ganti rugi atas tanah tersebut setelah adanya kesepakatan mengenai teknis pembayaran yang dilakukan di kantor Kelurahan Tanah Tinggi oleh pemilik tanah dan para penyewa tanah tersebut;

Atas keterangan saksi Terdakwa menyatakan tidak tahu ;

7. Saksi M. Yusuf Muhammad Alias Aco (keterangan saksi disumpah pada BAP penyidik dibacakan dipersidangan), yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa mengenai penyerobotan atau penadaan saksi tidak tahu namun sedikit saksi bercerita bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 478 atas nama Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kota Ternate Selatan berawal di tahun 2003 atau 2004, saksi bersama orang tua (Syamsudin Muhammad dan Ibu Rahmawati Coa) tinggal dirumah tersebut yang berlokasi di tanah yang dimaksud, kami mengungsi dari Tobelo saat mencari rumah kontrakan, entah bagaimana orang tua tinggal dirumah tersebut saat itu saksi masih kecil.
- Bahwa berjalannya waktu saksi tahu yang suruh kami tinggal dirumah itu almarhum Opa Bukidz untuk menjaga rumah bersama almarhumah Lily Bukidz sambil kami menjaga almarhumah Lily Bukidz saat masih hidup. Setelah Opa Bukidz dan Lily Bukidz meninggal dunia, Terdakwa (anaknya Opa Bukidz) mendatangi kami dirumah itu sambil menyampaikan kepada kami untuk tinggal saja jangan keluar dan jaga rumah sekaligus lokasi tanah yang dimaksud itu ditahun 2013 dan sampai saat ini kami tinggal dirumah dan lokasi tanah tersebut.
- bahwa saksi juga pernah dengan tentang tanah itu atas perintah Pengadilan Negeri Ternate tahun 2000, Lily Bukidz harus membayar



tanah tersebut kepada Lulyan Muksin selaku pemilik tanah namun tidak diterima oleh Lulyan Muksin, sehingga tanah ini sekarang milik Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate;

- Bahwa Lily BUKidz (almarhumah), setahu saksi tanah milik Lulyan MUksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate ada berkaitan dengan Lily Bukidz karena ada rumah yang dibangun oleh Opa BUKidz atau Philipz Bukidz dan Lily BUKidz ditanah tersebut sehingga kami tinggal dirumah tersebut. Apakah Opa Bukidz dan Lily Bukidz memiliki sertifikat hak milik atas tanah itu saksi tidak tahu namun ada surat-surat yang berkaitan dengan tanah yang dimaksud berupa surat ukur atas nama siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa Opa Bukidz atau Philipz Bukidz (almarhum), orang ini yang menyuruh orang tua saksi tinggal dirumah yang berlokasi di tanah itu sampai saat ini, dimana setahu saksi orang ini yang membangun rumah tersebut di lokasi tanah milik Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate dan dia juga tidak memiliki sertifikat hak milik dari tanah itu. Karena setahu saksi tanah yang dimaksud itu milik Lulyan Muksin;
- Bahwa Terdakwa, Saksi kenal orang ini dari kecil dan ayahnya almarhum Opa Bukidz atau Philipz Bukidz. Setelah ayahnya meninggal dunia pada tahun yang saksi sudah lupa begitu juga Lily Bukidz yang meninggal dunia pada sekitar tahun 2013.
- Bahwa saat itu kami mau keluar dari rumah atau lokasi tanah itu namun yang menyuruh kami tetap tinggal dirumah tersebut adalah Jarina Jorosina Bukidz atau Terdakwa. Sehingga sampai saat ini, orang tua kami dan saksi masih tetap bertahan. Namun tanah tersebut bukan milik Jarina Jorosina Bukidz atau Terdakwa melainkan milik Lulyan Muksin;
- Bahwa Lulyan Muksin, saksi kenal dengan orang ini dan saksi tahu tanah itu adalah milik Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa dapat saksi jelaskan saksi tidak tahu pelaku dari perkara ini siapa korbannya begitu juga siapa pelakunya namun yang saksi tahu adalah tanah yang dimaksud milik Lulyan Muksin dengan SHM 478 yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate dari tahun 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dapat menjelaskan tentang sewa tanah yang sesuai dengan SHM 478 hak milik atas nama Lulyan Muksin antara lain:
- Bahwa Fandi Mustafa, orang ini memakai lokasi tanah ini untuk usaha cuci kendaraan roda dua atau empat dari tahun 2013 sampai dengan saat ini. Atas perintah siapa dia memakai lokasi tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa Pak Andi, orang ini sewa/kontrak rumah dilokasi tanah itu untuk berjualan sembako di tahun 2022, berawal dari saudara Teguh yang juga mengontak tanah tersebut, yang menghubungkan Pak Andi dengan Terdakwa untuk menyewa rumah tersebut untuk tempat usaha. Namun saksi tidak tahu disewa dari kapan dan berapa harga sewanya karena Pak Andi dan Terdakwa yang berurusan;
- Bahwa Pak Teguh (tukang ahli gigi), orang ini juga sewa / kontrak rumah yang berlokasi di tanah tersebut. Setahu saksi, semasa almarhum Lily BUKidz masih hidup dan sudah meninggal, Pak teguh melakukan perpanjangan kontrak rumah atau lokasi ini kepada Terdakwa namun saksi tidak tahu disewa dari kapan dan berapa harga sewanya;
- Bahwa Pak Amin (penjual bubur ayam), orang ini menyewa atau mengontrak rumah yang berlokasi di tanah tersebut dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022, setahu saksi dia menyewa dari Terdakwa, namun saksi tidak tahu disewa dari kapan dan berapa harga sewanya
- Bahwa dapat saksi jelaskan sertifikat hak milik 478 atas nama Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate, tanah tersebut luasnya saksi tidak tahu dan masing-masing berbatasan dengan : Sebelah utara tanah tersebut berbatasan dengan kali mati, Sebelah selatan tanah tersebut berbatasan dengan jalan setapak, Sebelah barat tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik siapa saksi tidak tahu, Sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa
- Bahwa saksi tinggal di lokasi tanah atau rumah yang dimaksud, saudara Lulyan Muksin pernah melaporkan saksi dengan perkara memasuki pekarangan tanpa ijin sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 252/Pid.Sus/2021/PN Tte pada tanggal 21 Februari 2021. Putusan tersebut dikuatkan dengan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Maluku Utara, saksi divonis selama 4 (empat) bulan penjara karena tinggal dilokasi tanah tersebut;

Halaman 46 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Atas keterangan saksi yang dibacakan tersebut, Terdakwa menyatakan tidak tahu ;

8. Saksi Fandi Mustafa, (keterangan saksi disumpah pada BAP penyidik dibacakan dipersidangan), yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa mengenai penyerobotan atau penadaan dalam perkara ini saksi tidak tahu namun dapat saksi jelaskan tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 478 atas nama pemilik Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate berawal di tahun 2011, saksi menyewa tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2014.
 - Bahwa saksi menyewa tanah tersebut dari almarhumah Lily Bukidz dengan harga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) selama 3 (tiga) tahun. Setelah 3 (tiga) tahun saksi menyewa tanah tersebut, almarhumah Lily Bukidz mengalami sakit dan saksi merawatnya sehingga almarhumah Lily Bukidz menyampaikan kepada saksi untuk pakai saja lokasi tanah tersebut untuk tempat usaha cuci sepeda motor dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2022 atau sampai saat ini.
 - Bahwa kemudian selama ini saksi tahu bahwa lokasi tanah tersebut adalah milik almarhumah Lily Hukidz karena saksi juga bertetangga dengan almarhumah Lily Bukidz atau berdekatan lokasi rumah tersebut. Saksi juga pernah dengan tentang tanah itu atas perintah Pengadilan Negeri Ternate tahun 2000, Lily Bukidz harus membayar tanah tersebut kepada Lulyan Muksin selaku pemilik tanah namun tidak diterima oleh Lulyan Muksin, sehingga tanah ini sekarang milik Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate;
 - Bahwa Lily Bukidz (almarhumah), saksi kenal dengan orang ini sehubungan dengan tanah ini saksi sewa selama 3 (tiga) tahun dari almarhumah Lily Bukidz dengan jumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
 - Bahwa setelah 3 (tiga) tahun saksi menyewa tanah tersebut, almarhumah Lily Bukidz mengalami sakit dan saksi merawatnya sehingga almarhumah Lily Bukidz menyampaikan kepada saksi untuk pakai saja lokasi tanah tersebut untuk tempat usaha cuci sepeda motor dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2022 atau sampai saat ini.
 - Bahwa kemudian selama ini saksi tahu bahwa lokasi tanah tersebut adalah milik almarhumah Lily Hukidz karena saksi juga bertetangga



dengan almarhumah Lily Bukidz atau berdekatan lokasi rumah tersebut. Saksi juga pernah dengan tentang tanah itu atas perintah Pengadilan Negeri Ternate tahun 2003, Lily Bukidz harus membayar tanah tersebut kepada Lulyan Muksin selaku pemilik tanah namun Lily Bukidz tidak membayar sehingga tanah yang dimaksud dikuasai oleh Lulyan Muksin sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478.

- Bahwa saksi juga pernah dengar cerita bahwa tanah tersebut akan dibayar pada waktu yang sudah saksi lupa namun ditolak oleh Lulyan Muksin karena harga yang akan dibayar tersebut terlalu murah atau tidak ada kesepakatan harga;
- Bahwa Terdakwa, saksi kenal orang ini karena pada tahun 2020 saksi pernah bertemu dengannya di lokasi tanah tersebut. Terdakwa menyampaikan ke saksi tolong melihat orang-orang yang mengontrak dilokasi rumah atau tanah tersebut lalu saksi mengiyakan.
- Bahwa saksi tidak pernah menyewa tanah tersebut kepada Terdakwa dan Terdakwa bukan pemilik tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478 atas nama Lulyan Muksin. Hal itu saksi ketahui di tahun 2017;
- Bahwa Lulyan Muksin, saksi kenal dengan orang tersebut namun saksi belum pernah bertemu dengannya. Di tahun 2017 saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478;
- Bahwa dapat saksi jelaskan saksi tidak tahu pelaku dari perkara ini siapa korbannya begitu juga siapa pelakunya namun yang saksi tahu adalah tanah yang dimaksud milik Lulyan Muksin dengan SHM 478 yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate dari tahun 2017;
- Bahwa dapat saksi jelaskan untuk penyewaan tanah tersebut saksi tidak tahu namun ditempat lokasi tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478 atas nama Lulyan Muksin, selain saksi yang menyewa di almarhumah Lily Bukidz, ada juga keluarga M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang tinggal dirumah bekas tinggal almarhumah Lily Bukidz, ada 3 (tiga) orang yang menyewa tanah tersebut namun saksi tidak tahu namanya.
- Bahwa setahu saksi ada penjual sembilan bahan pokok, tukang bubur ayam, dan tukang pasang gigi. Mereka bertiga menyewa tanah tersebut dari Terdakwa;



- Bahwa saksi tahu tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478 di tahun 2017;
- Bahwa dapat saksi jelaskan sertifikat hak milik 478 atas nama Lulyan Muksin yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate, tanah tersebut luasnya saksi tidak tahu dan masing-masing berbatasan dengan : Sebelah utara tanah tersebut berbatasan dengan kali mati, Sebelah selatan tanah tersebut berbatasan dengan jalan setapak, Sebelah barat tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik siapa saksi tidak tahu, Sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa ;
- Bahwa dalam lokasi tanah tersebut saksi gunakan untuk tempat usaha cuci sepeda motor maupun mobil. Ukuran tanah yang saksi pakai yaitu lebar 7 (tujuh) meter dan panjang 7 (tujuh) meter sehingga keseluruhan adalah 49 (empat puluh sembilan) meter persegi;
- Bahwa selama saksi menyewa lokasi tersebut, pernah diproses pidana saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang dilaporkan oleh Lulyan Muksin dan saksi pernah menjadi saksi dalam perkara tersebut di tahun 2021 atas penguasaan tanah yang dimaksud tanpa hak oleh saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco dan orang ini setahu saksi sudah menjalani hukuman ;

Atas keterangan saksi yang dibacakan tersebut, Terdakwa menyampaikan keberatan bahwa Terdakwa hanya sekilas mengenal saksi pada tahun 2020 dan Terdakwa pernah menyampaikan kepada saksi bahwa Terdakwa mau membayar tanah tersebut namun saudari Lulyan Muksin tidak mau menerimanya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli sebagai berikut :

1. Ahli Rahmatika Nurdin, S.ST.,
 - Bahwa pada saat Ahli diperiksa oleh pihak Penyidik Kepolisian, Ahli menjabat sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Ternate;
 - Bahwa tugas Ahli sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa antara lain :



- ✓ Melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- ✓ Melaksanakan penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah;
- ✓ Melaksanakan penanganan sengketa dan konflik;
- ✓ Melaksanakan penanganan perkara pertanahan;
- Bahwa Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas dasar hibah atau ahli waris dari pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada pihak lain yaitu :
 - ✓ Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya
 - ✓ Surat kuasa dari pemohon apabila dikuasakan
 - ✓ Fotokopi identitas diri pemohon dan kuasa apabila dikuasakan (Kartu Tanda Penduduk / Kartu Keluarga)
 - ✓ Fotokopi identitas diri penjual (Kartu Tanda Penduduk / Kartu Keluarga suami istri jika sudah berkeluarga)
 - ✓ Sertifikat Hak atas tanah
 - ✓ Akta hibah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - ✓ Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan
 - ✓ Penyerahan bukti bayar Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Bahwa didalam Ilmu Pertanahan tidak ada jenis pelayanan yang dinamakan dengan pengukuran kembali” akan tetapi nama jenis pelayanan yang benar adalah pengukuran dalam rangka pengembalian batas bidang tanah atau pengukuran ulang. Teknis pengukuran yang dimaksud yaitu sebagai berikut :
 - ✓ Tahap persiapan di kantor (studio) setelah dokumen permohonan lengkap telah terdaftar di loket pendaftaran Kantor Pertanahan untuk selanjutnya :
 - ✓ Membuat surat tugas dan peta kerja
 - ✓ Memilih alat ukur yang sesuai dengan medan / keadaan lapangan
 - ✓ Tahapan pengukuran (Lapangan)
 - ✓ Identifikasi kesesuaian posisi bidang tanah di lapangan hasil penunjukan pemohon dengan membandingkan data situasi sekitar bidang tanah (jalan, sungai, jembatan dan bidang tanah yang berbatasan) pada peta kerja



- ✓ Mengidentifikasi titik referensi/acuan yang akan digunakan untuk membandingkan data pada peta pendaftaran dengan penguasaan fisik di lapangan
 - ✓ Melakukan pengukuran sesuai penguasaan fisik saat ini hasil penunjukan batas bidang tanah oleh pemohon
 - ✓ Pengolahan data hasil pengukuran (studio)
 - ✓ Melakukan penggambaran data hasil pengukuran di lapangan dan selanjutnya membandingkan data hasil pengukuran ulang dengan data pada peta pendaftaran
 - ✓ Menyesuaikan hasil pengukuran ulang dengan data pada peta pendaftaran baik bentuk/dimensi maupun luas bidang tanah
- Bahwa pernah ada permohonan untuk pengukuran ulang yang diajukan oleh seseorang yang bernama Lulyan Muksin atas sebidang tanah miliknya yang terletak di Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan berdasarkan sertifikat hak milik nomor 478;
 - Bahwa berdasarkan data permohonan pengukuran ulang tersebut diketahui bahwa batas-batas dari tanah milik Lulyan Muksin tersebut adalah : Sebelah utara berbatasan dengan kali mati, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan setapak, Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya & Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik M. Nur Karim
 - Bahwa setahu Ahli, luas dari tanah milik Lulyan Muksin tersebut adalah 410 m² (empat ratus sepuluh meter persegi);
 - Bahwa sertifikat hak milik (SHM) nomor 478 di Kelurahan Tanah Tinggi sebelumnya tercatat atas nama Zahra Binti Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said, Alwia Binti Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said dan Mahani Binti Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said. Pada tanggal 15 Juli 2008 telah terjadi peralihan hak karena hibah dari Zahra Binti Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said, Alwia Binti Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said dan Mahani Binti Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said kepada Lulyan Muksin berdasarkan Akta Hibah Nomor 70/KTS/III/2008 tanggal 17 Maret 2008 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Faruk Alwy, S.H.;
 - Bahwa Ahli turut tidak serta dalam pelaksanaan pengukuran kembali atas tanah milik Lulyan Muksin tersebut, karena yang melakukan pengukuran kembali ada petugas dari Seksi Survei dan Pemetaan ;
 - Bahwa pada saat pengukuran batas bidang tanah, petugas ukur mengikuti penunjukan batas bidang tanah oleh pemohon sesuai dengan penguasaan fisik saat ini dan setelah diolah data pengukuran tersebut



berdasarkan hasil pengukuran yang dibuat oleh petugas ukur dan diketahui oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, diketahui bahwa luas penguasaan saat ini melebihi luas pada Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 478/Tanah Tinggi di bagian selatan dan barat. Kemudian atas persetujuan pemohon dan orang lain yang berbatasan dengannya maka ditetapkan batas baru sesuai dengan luas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 478/Tanah Tinggi yaitu 410 m² (empat ratus sepuluh meter persegi);

- Bahwa tujuan dilakukannya pengukuran ulang adalah untuk mengetahui atau mencocokkan informasi mengenai luas yang tertera pada sertifikat hak milik dengan luas yang sebenarnya di lapangan, untuk mengetahui batas-batas tanah sesuai keadaan di lapangan. Hal ini biasanya dilakukan apabila terjadi sengketa atas tanah atau telah bergeser batas tanah karena diserobot oleh pihak lain;
- Bahwa Tidak terdapat SHM milik orang lain atas nama Jarina Jorosina Bukidz atau Philips Bukidz atau berbatasan dengan tanah milik Jarina Jorosina Bukidz atau Philips Bukidz didalam Sertifikat Hak Milik nomor 478 milik Lulyan Muksin tersebut;
- Bahwa Pihak Kantor Pertanahan akan berupaya atau berkoordinasi dengan pemohon serta pihak yang mengajukan komplain untuk menyelesaikan sengketa sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa setahu Ahli, tidak pernah ada komplain dari Lily Bukidz atau Jarina Jorosina Bukidz atau Philips Bukidz terkait dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor 478 milik Lulyan Muksin tersebut?
- Bahwa suatu sertifikat hak milik yang telah terbit dapat dibatalkan apabila ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang isinya tentang pemilik yang sebenarnya atas sebuah bidang tanah pada sertifikat hak milik tersebut;
- Bahwa benar barang bukti berupa 1 (satu) buah sertifikat dengan nomor SHM Nomor 478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN;
- Bahwa setahu Ahli tidak ada kesalahan dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 478 tersebut sehingga sah adalah milik Lulyan Muksin;
- Bahwa diatas tanah milik Lulyan Muksin tersebut berdiri sebuah bangunan yang bukan milik dari Lulyan Muksin, tanah tersebut tetap sah milik Lulyan Muksin berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 478 tersebut;



- Bahwa Ahli tidak tahu keadaan tanah milik Lulyan Muksin yang sebenarnya di lapangan karena Ahli hanya mengetahui tanah secara administrasinya;
- Bahwa Menurut Ahli, yang dapat melakukan permohonan peralihan hak atas sertifikat hak milik atas dasar hibah harus dilakukan oleh pemilik tanah walaupun pada saat itu ia tidak menguasai fisik tanah tersebut, sepanjang persyaratan lengkap maka proses peralihan hak atas sertifikat hak milik atas dasar hibah dapat dilakukan;
- Bahwa Menurut Ahli, surat bebas sengketa diperlukan juga sebagai salah satu syarat dalam proses peralihan hak atas sertifikat hak milik atas dasar hibah karena yang diperlukan adalah Akta Hibah;
- Bahwa setahu ahli ada ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut namun Ahli sudah lupa namun setahu Ahli kantor Pertanahan untuk penerbitan peralihan hak atas sertifikat dapat mengikuti data yang ada sertifikat awal dijadikan patokan sebagai acuan yang digunakan oleh kantor Pertanahan;
- Bahwa ahli tidak tahu, dalam pelaksanaan pengukuran ulang tersebut pernah dimintai keterangan dari pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah milik Lulyan Muksin tersebut?
- Bahwa ahli tidak tahu berdasarkan berita acara hasil pengukuran ulang, pernah disebutkan bahwa dalam tanah milik Lulyan Muksin ada orang lain yang tinggal atau menguasainya dan mereka bukan Pemohon pengukuran ulang;
- Bahwa sebelum menjawab pertanyaan tersebut, yang patut dipertanyakan adalah apakah pihak Badan Pertanahan Nasional termasuk didalam pihak yang berperkara di Pengadilan atau tidak untuk memastikan pihak Badan Pertanahan Nasional mengetahui dengan pasti isi dari Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atas tanah tersebut.
- Bahwa selanjutnya apabila pihak Badan Pertanahan Nasional tidak termasuk dalam pihak yang berperkara di Pengadilan, maka pihak-pihak yang berperkara atau bersengketa tersebut dapat menyampaikan secara tertulis dengan melampirkan putusan Pengadilan kepada pihak Badan Pertanahan agar diketahui dan dijadikan patokan atau acuan dalam menerbitkan sertifikat hak milik ;

Atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menyatakan tidak memahami keterangan ahli tersebut ;



Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa tidak berada di Ternate pada saat gugatan atas tanah yang dikuasai oleh Terdakwa diajukan ke Pengadilan Negeri Ternate, pada saat itu Terdakwa sedang berada di Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara;
- Bahwa yang menjadi salah satu pihak Tergugat dari perkara gugatan atas tanah tersebut adalah bibi Terdakwa Lily Bukidz;
- Bahwa setahu Terdakwa perkara gugatan diputus pada tahun 1999 dengan putusan perdamaian;
- Bahwa setahu Terdakwa, isi putusan perdamaian tersebut adalah pihak Tergugat yang menguasai atau menyewa tanah milik Penggugat harus membayar harga tanah sesuai kesepakatan bersama berdasarkan kemampuan pihak Tergugat ;
- Bahwa setahu Terdakwa, tanah tersebut adalah milik Nyonya Sjhara Binti Abdullah Bin Eda dan sekarang menjadi milik Lulyan Muksin ;
- Bahwa putusan tersebut berlaku bagi orang tua Terdakwa dan bibi Terdakwa dan semua pihak yang menjadi Tergugat dalam perkara tersebut ;
- Bahwa orang tua dan bibi Terdakwa tidak berkeberatan atas putusan gugatan perdata atas tanah tersebut;
- Bahwa Setahu Terdakwa, alasannya karena setelah putusan atas gugatan tanah tersebut terjadi kerusuhan sehingga bibi Terdakwa mengungsi ke Manado sedangkan ayah Terdakwa sedang bekerja atau melaut. Pada tahun 2002, ayah dan bibi Terdakwa hendak balik ke Ternate namun Terdakwa menahan.
- Bahwa Pada tahun 2003, ayah Terdakwa balik ke Ternate secara diam-diam dan diikuti oleh bibi Terdakwa Lily Bukidz di tahun 2004 sehingga baru dapat melakukan pembayaran di tahun 2004 dengan jumlah harga tanah yang akan dibayar adalah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) namun ternyata ditolak oleh Lulyan Muksin ;
- Bahwa berdasarkan cerita dari ayah dan bibi Terdakwa, harga tanah tersebut dihitung berdasarkan kesepakatan atas estimasi harga tanah didalam rapat yang dilaksanakan di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi bahwa untuk tanah yang berada dibagian depan harganya Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter, tanah yang berada di sebelah tengah harganya Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah), sedangkan



untuk tanah yang berada di belakang harganya Rp.30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) sehingga tanah yang dikuasai oleh ayah dan bibi Terdakwa masuk ke kelompok dengan harga Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter yang apabila dihitung maka harganya adalah \pm Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa berdasarkan cerita dari ayah dan bibi Terdakwa, Lulyan Muksin tidak mau menerima uang tersebut karena Lulyan Muksin menginginkan harga sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) namun ayah dan bibi Terdakwa tidak sanggup untuk membayar sehingga belum ada kesepakatan harga atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu Terdakwa, ayah dan bibi Terdakwa berusaha untuk melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada Lulyan Muksin pada tahun 2003, 2004 sampai dengan tahun 2007 mereka terus berusaha membayar namun selalu ditolak oleh Lulyan Muksin;
- Bahwa Ayah Terdakwa meninggal di Manado pada tahun 2008 sedangkan bibi Terdakwa Lily Bukidz meninggal di Manado pada tahun 2017;
- Bahwaada saat ayah dan bibi Terdakwa meninggal, tanah tersebut belum dibayar lunas. Hal tersebut Terdakwa tahu dari cerita bibi Terdakwa pada tahun 2017 saat Terdakwa datang ke Ternate untuk menjenguk serta menjemputnya selanjutnya di bawa ke Manado.
- Bahwa saat itu bibi Terdakwa mengatakan bahwa Lulyan Muksin menaikkan harga tanah menjadi Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun bibi Terdakwa tidak menyetujui harga tersebut karena menurut bibi Terdakwa harga tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan harga yang disepakati dalam rapat di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi dan karena faktor terjadinya kerusuhan;
- Bahwa pada tahun 2017 saat Terdakwa datang ke Ternate untuk menjenguk serta menjemput bibi Terdakwa, Terdakwa sempat menemui Lulyan Muksin untuk membicarakan tentang tanah tersebut. saat itu Lulyan Muksin meminta Terdakwa untuk membayar tanah tersebut dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun Terdakwa mengatakan tidak mempunyai uang sebanyak itu.
- Bahwa kemudian Lulyan Muksin mengajukan penawaran agar tanah tersebut dibagi dua sama rata kepada Terdakwa dan Lulyan Muksin. Saat itu Terdakwa tahu bahwa tanah milik Lulyan Muksin hanyalah 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan putusan



Pengadilan Negeri, sehingga Terdakwa dan Lulyan Muksin bersepakat untuk membagi dua tanah tersebut dengan ketentuan tanah dari bagian tengah ke arah utara atau kali mati menjadi bagian Lulyan Muksin, sedangkan tanah dari bagian tengah ke arah selatan atau lorong menjadi bagian Terdakwa.

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, Terdakwa membawa bibi Terdakwa Lily Bukidz ke Manado untuk berobat. Karena kesibukan Terdakwa bekerja dan mengurus Lily Bukidz yang sedang sakit sehingga Terdakwa belum kembali ke Ternate untuk melakukan pembagian tanah sesuai kesepakatan tersebut. Hal itu dikarenakan Terdakwa dan Lulyan Muksin hanya bersepakat untuk membagi tanah dan kami bersepakat Lulyan Muksin menunggu Terdakwa kembali lagi ke Ternate baru dilaksanakan pembagian tersebut ;
- Bahwa diatas tanah dari bagian tengah ke arah utara atau kali mati yang jika dibagi akan menjadi bagian Lulyan Muksin tersebut, ada bangunan rumah yang berdiri diatasnya dan dikuasai atau ditempati oleh M. Yusuf Muhammad Alias Aco dan keluarganya karena dahulu mereka menjaga dan merawat bibi Terdakwa, sedangkan didepan rumah tersebut terdapat tempat usaha pencucian kendaraan bermotor;
- Bahwa pada saat itu ada orang yang mengontrak atau menyewa tanah atau rumah tersebut kemudian Terdakwa melanjutkan menyewakan tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Hal itu dikarenakan Terdakwa dan Lulyan Muksin pada tahun 2017 hanya bersepakat untuk membagi tanah dan kami bersepakat Lulyan Muksin menunggu Terdakwa kembali lagi ke Ternate baru dilaksanakan pembagian tersebut ;
- Bahwa Terdakwa mulai menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain mulai tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 dan Terdakwa menerima uang hasil penyewaan tanah dan rumah tersebut dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 ;
- Bahwa penyewaan tanah dan rumah tersebut tidak diberitahukan kepada Lulyan Muksin selaku pemilik tanah ;
- Bahwa Karena Terdakwa berpikir Lulyan Muksin telah menyetujui kesepakatan untuk membagi dua tanah tersebut sehingga bagian tanah yang menjadi bagian Terdakwa jika dibagi itulah yang disewakan oleh Terdakwa kepada orang lain walaupun untuk pembagian tanah tersebut belum dilaksanakan. Terdakwa juga merasa bahwa Lulyan Muksin tidak



akan berkeberatan sehingga Terdakwa tetap menyewakan tanah dan rumah tersebut;

- Bahwa terdakwa menerima uang hasil penyewaan tanah atau rumah tersebut dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 dengan rincian sebagai berikut :
 - ✓ Terima dari saudara Sunarmin (penjual bubur ayam) sejumlah Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah)
 - ✓ Terima dari saudara Andi Suharto (penjual sembilan bahan pokok) sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
 - ✓ Terima dari saudara Teguh Maulana (tukang pasang gigi) sejumlah Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah)
- Bahwa Terdakwa datang ke Ternate pada tahun 2018 dan langsung menemui Lulyan Muksin. Saat itu Terdakwa memohon maaf kepada Lulyan Muksin karena baru bisa datang ke Ternate dengan alasan Terdakwa sibuk dengan pekerjaan dan Terdakwa sakit dan sempat dirawat di rumah sakit. Lalu Lulyan Muksin mengatakan “saksi sudah pakai pengacara, jadi tunggu panggilan sidang atau panggilan dari polisi saja”. Selanjutnya karena Lulyan Muksin tidak mau lagi melakukan pembagian tanah tersebut maka Terdakwa pulang;
- Bahwa pada tahun 2018 tersebut Terdakwa belum dilaporkan oleh pihak Lulyan Muksin dan Kuasa Hukumnya ke pihak Kepolisian. Terdakwa datang ke Ternate atas inisiatif Terdakwa sendiri ;
- Bahwa Terdakwa memang mempunyai kesibukan dalam pekerjaan dan karena sakit serta Terdakwa mengurus bibi Terdakwa Lily Bukidz yang juga sedang sakit sehingga pada tahun 2018 setelah Lily Bukidz meninggal baru Terdakwa datang ke Ternate ;
- Bahwa Lulyan Muksin yang lebih sering menghubungi Terdakwa untuk menanyakan kapan Terdakwa akan Ternate ;
- Bahwa Lulyan Muksin pernah melakukan somasi terhadap Terdakwa dan orang-orang yang menyewa tanah tersebut agar mengosongkan tanah dan rumah tersebut karena menurut Lulyan Muksin tanah tersebut belum dibayar;
- Bahwa sebelum meninggal bibi Terdakwa Lily Bukidz hanya berpesan agar Terdakwa menjaga rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa awalnya di tahun 2020 Terdakwa tidak sibuk mengurus kontrak atau sewa rumah tersebut dan Terdakwa hanya mengurus renovasi bangunan rumah tersebut karena sudah rusak parah. Terdakwa mau



- melanjutkan kontrak atau sewa tersebut karena Mas Teguh yang menawarkan untuk menyewa tanah tersebut;
- Bahwa Tidak ada lagi yang menyewa tanah dan rumah tersebut;
 - Bahwa kesepakatan pembagian tanah tersebut artinya tanahnya dibagi dua sama rata tanpa dijual ;
 - Bahwa kesepakatan pembagian tanah tersebut dilakukan secara cuma-cuma;
 - Bahwa yang pernah menyewa tanah tersebut dari Terdakwa adalah Sunamin, Mas Teguh dan Pak Andi Sudarhato ;
 - Bahwa pada saat ini sedang dilaksanakan proses Aanmaning oleh pihak Pengadilan Negeri Ternate karena Lulyan Muksin telah mengajukan eksekusi atas tanah tersebut ;
 - Bahwa pernah dibuat surat pernyataan antara Terdakwa dengan Lulyan Muksin terkait tanah tersebut yang ditandatangani oleh Terdakwa pada tanggal 20 Mei 2018;
 - Bahwa Lulyan Muksin tidak pernah menyuruh Terdakwa untuk membongkar rumah yang berdiri diatas tanah miliknya untuk nantinya rumah tersebut dibagi dua sama rata;
 - Bahwa saat itu yang berinisiatif untuk membagi dua tanah tersebut adalah Terdakwa karena ada dua pilihan yang diberikan kepada Terdakwa sehingga Terdakwa memilih pilihan untuk membagi dua tanah tersebut;
 - Bahwa karena Lulyan Muksin tidak mau menerima atau tidak ada itikad baik untuk menerima cicilan pembayaran tanah tersebut dari Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa pernah melihat sertifikat hak milik nomor 478 pemegang hak Lulyan Muksin saat diperlihatkan oleh Hj. Fayakun Wattihelu. Seingat Terdakwa, didalam sertifikat tersebut tertera pemegang hak ada 3 (tiga) orang lalu dihibahkan kepada Lulyan Muksin;
 - Bahwa awalnya Terdakwa tidak tahu karena pada saat itu Terdakwa sedang sakit dan dirawat dirumah sakit selama 8 (delapan) bulan, setelah saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco keluar dari penjara pada tahun 2018 baru Terdakwa tahu tentang hal tersebut;
 - Bahwa Terdakwa tidak pernah bersama saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal dirumah yang berdiri diatas tanah milik Lulyan Muksin tersebut;



- Bahwa saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal dirumah tersebut atas permintaan ayah Terdakwa supaya saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco menjaga rumah tersebut bersama dengan bibi Terdakwa Lily Bukidz;
- Bahwa Kesepakatan antara Terdakwa dan Lulyan Muksin ada 2 (dua) yaitu kesepakatan pertama adalah tanah tersebut dijual lalu hasilnya dibagi dua kepada Terdakwa dan Lulyan Muksin. Kesepakatan kedua yaitu tanah tersebut dibagi dua sama rata untuk Terdakwa dan Lulyan Muksin;
- Bahwa Surat pernyataan tersebut dibuat dirumah Lulyan Muksin. Saat itu Lulyan Muksin yang menyuruh Terdakwa tulis seperti begini, untuk pembagian ukuran atau luas tanah seperti begini. Saat itu juga Lulyan Muksin memperlihatkan SHM Nomor 478 kepada Terdakwa;
- Bahwa bangunan rumah tersebut sudah ada sebelum tanah tersebut disewakan oleh Terdakwa karena bangunan rumah tersebut dibangun oleh ayah Terdakwa;
- Bahwa alasan Terdakwa menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain, karena Terdakwa merasa bangunan tersebut dibangun oleh ayah Terdakwa sehingga Terdakwa menyewakannya kepada orang lain;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut :

1. Saksi Salim Kentji,

- Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah yang berada di RT/RW. 001/001 Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Selatan Kota Ternate;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik Nur Abdullah Eda;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu bahwa tanah tersebut bermasalah atau sedang terjadi sengketa, sekarang baru saksi tahu kalau sedang terjadi sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, diatas tanah tersebut didirikan 1 (satu) unit bangunan rumah berupa rumah yang terbuat dari papan. Rumah tersebut dibangun oleh Lily Bukidz dan Opa Bukidz atau ayah Terdakwa. Dibagian utara tanah tersebut terdapat kemiringan karena berada dekat dengan kali mati sehingga seingat saksi Lily Bukidz



pernah membuat dinding penahan agar jika terjadi banjir tanah disekitarnya tidak hanyut ;

- Bahwa setahu saksi, Lily Bukidz dan Opa Bukidz atau ayah Terdakwa sudah lama tinggal di atas tanah atau rumah tersebut;
- Bahwa diatas tanah milik Nur Abdullah Eda tersebut ada banyak orang yang menempati atau menguasainya sejak dahulu, namun saksi tidak tahu apakah orang-orang tersebut hanya menyewa tanah atau tanah tersebut sudah menjadi hak milik mereka ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pernah diajukan gugatan perdata atas tanah tersebut di Pengadilan Negeri Ternate dan diputuskan dengan Akta Perdamaian;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang rapat yang membicarakan tentang kesepakatan harga tanah yang dilaksanakan di kantor Kelurahan Tanah Tinggi oleh pemilik tanah dan pihak yang penyewa atau yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi sekarang tanah tersebut sementara disewakan namun saksi tidak tahu siapa yang menyewa ;
- Bahwa saksi sudah lama mengenal Lily Bukidz dan Opa Bukidz atau ayah Terdakwa karena kami bertetangga ;
- Bahwa bangunan yang didirikan oleh Lily Bukids dan Opa Bukids atau ayah Terdakwa tersebut masuk atau berada diatas tanah milik Sjhara Binti Nur Eda;
- Bahwa setahu saksi, ada pemisahan sertifikat induk dari yang awalnya milik Sjhara Binti Nur Eda dipisahkan sebagian menjadi milik Lulyan Muksin;
- Bahwa seingat saksi, Lulyan Muksin dan Kuasa Hukumnya pernah mendatangi tanah tersebut dan menyuruh orang yang menguasai tanah tersebut tanpa ijin untuk keluar yaitu saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco. Lalu terjadi adu mulut hingga menimbulkan keributan sehingga saksi yang pada saat itu ada di lokasi tanah memanggil seorang anggota Kepolisian yang sementara melewati jalan tersebut untuk melerai mereka;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu, setelah saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco keluar dari penjara pada tahun 2018 baru saksi tahu tentang hal tersebut;

Atas keterangan saksi, Terdakwa membenarkan keterangan saksi tersebut;



2. Saksi Hj. Fayakun Wattihelu,
 - Bahwa saksi mengerti, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah tanah yang berada di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate;
 - Bahwa saksi mengenal Lily Bukidz dan Welly Bukidz sejak tahun 1994. Lily Bukidz adalah bibi Terdakwa sedangkan Welly Bukidz adalah ayah terdakwa atau saudara kandung dari Lily Bukidz. Saksi yang menemani atau menjaga Lily Bukidz karena sedang sakit hingga tahun 2017;
 - Bahwa awalnya Saksi tahu pemilik tanah tersebut adalah milik Lily Bukidz dan Welly Bukidz atau ayah Terdakwa. Namun pada tahun 2013 saksi tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Lulyan Muksin berdasarkan sertifikat hak milik nomor 478;
 - Bahwa awalnya saksi mengenal Lily Bukidz dan Welly Bukidz di tahun 1994 tersebut, saat itu Welly Bukidz atau ayah Terdakwa hendak berangkat bekerja di kapal meninggalkan Lily Bukidz agar menjaga rumah tersebut. Seingat saksi Welly Bukidz membuat 1 (satu) surat kuasa kepada Lily Bukidz yang isinya yaitu Lily Bukidz harus menjaga dan merawat rumah tersebut.
 - Bahwa berdasarkan cerita dari Lily Bukidz kepada saksi, rumah tersebut dibangun oleh Opa Philips Bukidz atau kakek Terdakwa pada tahun 1950. Tanah tersebut disewa oleh Opa Philipz Bukidz dari Sjhara Binti Abdullah Eda dan setiap bulannya Lily Bukidz membayar uang sewa tanah kepada ibu dari Lulyan Muksin namun saksi tidak tahu nilai uang sewa tersebut. Selanjutnya ayah Terdakwa atau Welly Bukidz sering mengirim uang pada saat sedang berlayar atau bekerja kepada Lily Bukidz untuk merenovasi rumah tersebut. Karena rangkaian peristiwa tersebut maka saksi mengira bahwa tanah tersebut adalah milik Lily Bukidz dan Welly Bukidz atau ayah Terdakwa;
 - Bahwa saksi tahu tentang putusan perdamaian atas perkara gugatan tanah tersebut dan selanjutnya dilakukan pertemuan di kantor Kelurahan Tanah Tinggi antara pemilik tanah dan penyewa tanah yang menghasilkan kesepakatan tentang besaran uang sewa atau ganti rugi yang harus dibayarkan. Setahu saksi, untuk tanah yang berada dibagian depan dipatok dengan harga Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter, tanah yang berada di sebelah tengah dipatok dengan harga Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah), sedangkan untuk tanah yang



berada di belakang dipatok dengan harga Rp.30.000,- (tiga puluh ribu rupiah).

- Bahwa Seingat saksi untuk tanah yang disewa atau dikuasai oleh Lily Bukidz dan Welly Bukidz atau ayah Terdakwa berada di bagian depan sehingga harus membayar Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter yang apabila dihitung dengan luas tanah 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) maka harganya adalah Rp.20.300.000,- (dua puluh juta tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi, pernah 2 (dua) kali dilakukan upaya pembayaran yaitu:
 - ✓ Pada tahun 2004 Lily Bukidz bersama dengan Welly Bukidz pernah menemui Lulyan Muksin dengan membawa uang sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk membayar uang sewa atas tanah tersebut namun ditolak oleh Lulyan Muksin dengan alasan bahwa harga tanah sudah naik sehingga Lulyan Muksin menginginkan harga sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Karena ditolak oleh Lulyan Muksin dan tidak tercapai kesepakatan harga maka Lily Bukidz dan Welly Bukidz pulang.
 - ✓ Pada tahun 2013, Lulyan Muksin dan seseorang yang saksi sudah lupa namanya mendatangi rumah Lily Bukidz yang berdiri diatas tanah milik mereka. Saat itu Lulyan Muksin mengamuk didalam rumah dan mengatakan “e ngoni keluar dari rumah ini, so tra basewa sudah baru tinggal terus” yang artinya “kalian keluar dari rumah ini, tidak membayar sewa namun tinggal terus”. Saksi yang melihat Lily Bukidz hanya diam, saksi bertanya “kenapa mereka mengamuk?” lalu saksi berkata kepada kepada Lulyan Muksin “tidak boleh bilang begitu, mari bicara baik-baik karena oma Lily ini sedang sakit”. Selanjutnya karena tidak ada kesepakatan antara Lulyan Muksin dan Lily Bukidz maka setelah itu Lulyan Muksin pergi. Saat itu Lily Bukidz sudah sakit dan matanya sudah tidak bisa melihat dengan baik sehingga saksi yang membantu merawatnya. Lily Bukidz menyimpan sebagian uang pensiunnya untuk dikumpulkan agar uangnya cukup untuk membayar uang sewa kepada Lulyan Muksin. Kemudian pada tahun 2015, saksi dan Lily Bukidz pergi menemui Lulyan Muksin dirumahnya yang terletak di Lingkungan Skep Kelurahan Salahuddin. Saat itu Lily Bukidz membawa uang sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta



rupiah) untuk membayar tanah tersebut namun ditolak oleh Lulyan Muksin dengan alasan harga sudah naik menjadi Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Saat itu saksi mengatakan "kasihan terimalah uang ini karena Oma Lily selalu berpikir tentang tanah tersebut hingga sakit" karena pada saat itu Lily Bukidz sedang sakit dan matanya sudah tidak bisa melihat dengan baik. Lalu Lulyan Muksin mengatakan "jangan, bagi dua tanah tersebut saja atau jual saja tanah itu lalu uangnya dibagi dua buat saksi dan kamu. Kalau tidak mau jual bayar empat ratus juta". Kemudian Lulyan Muksin menyerahkan 1 (satu) salinan fotokopi sertifikat hak milik nomor 478 atas tanah tersebut kepada saksi dan menyuruh mencari pembeli. Lalu Lily Bukidz mengatakan bahwa kelebihan tanah seluas 110 m² (seratus sepuluh meter persegi) yang berada di dekat kali mati adalah milik Lily Bukidz karena Lily Bukidz yang menimbun tanah tersebut sehingga luas tanah milik Lulyan Muksin tersebut hanya 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi). Selanjutnya karena tidak ada kesepakatan harga maka saksi dan Lily Bukidz pulang ke rumah ;

- Bahwa setahu saksi banyak penyewa tanah yang lain yang belum membayar lunas tanah yang mereka sewa atau kuasai tersebut namun hanya Lily Bukidz yang selalu ditagih dan dilaporkan ke pihak Kepolisian oleh Lulyan Muksin sehingga saksi berpikir mungkin karena Lily Bukidz beragama Kristen sehingga ada diskriminasi;
- Bahwa tanah milik Lulyan Muksin tersebut pernah disewakan oleh Lily Bukidz kepada orang lain dengan tujuan agar uang hasil penyewaan tersebut disimpan atau dikumpulkan untuk nantinya digunakan membayar lunas uang sewa kepada Lulyan Muksin. Seingat saksi yang menyewa tanah tersebut antara lain :
 - ✓ ayah dari Mas Teguh yang membuka usaha pasang gigi, selanjutnya Mas Teguh melanjutkan sewa;
 - ✓ orang makasar atau Daeng yang menyewa tanah untuk usaha penjualan sembilan bahan pokok selanjutnya diganti oleh saudara Andi yang melanjutkan sewa;
 - ✓ Orang Arab yang menyewa sebagian tanah tersebut selanjutnya disewa oleh orang jual penjual bubur ayam;
- Bahwa saksi dahulu pada tahun 2004 setelah selesai kerusuhan di Kota Ternate, ayah Terdakwa dari Manado kembali ke Ternate dan



menyuruh saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco dan keluarganya untuk tinggal di rumah tersebut menemani Lily Bukidz. Selanjutnya saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal menemani Lily Bukidz hingga tahun 2017 saat Lily Bukidz sakit dan dibawa oleh Terdakwa ke Manado untuk berobat, saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang menjaga rumah tersebut. Hingga pada tahun 2018 saat Lily Bukidz meninggal, saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco yang tetap menjaga rumah tersebut;

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyewa tanah serta rumah tersebut setelah Lily Bukidz meninggal di tahun 2018;
- Bahwa alasan Lily Bukidz membayar uang sewa tanah kepada Lulyan Muksin adalah berdasarkan putusan perdamaian atas gugatan tanah tersebut menyebutkan bahwa pihak penyewa harus melakukan pembayaran secara cicil sesuai kemampuan kepada pemilik tanah dan karena sebelumnya Lily Bukidz sudah melakukan pembayaran sewa setiap bulan kepada ibu dari Lulyan Muksin ;
- Bahwa dahulu Opa Philips Bukidz atau ayah Lily Bukidz menyewa tanah tersebut dari Syohara Binti Abdullah Eda atau nenek dari Lulyan Muksin. Setahu saksi pada saat pembagian warisan, tanah tersebut dibagi kepada 2 (dua) orang paman dari Lulyan Muksin, yang satu mendapatkan tanah di bagian selatan dan yang satu mendapatkan tanah di bagian utara sedangkan Lulyan Muksin mendapatkan tanah yang diatas berdiri rumah milik Lily Bukidz atau Welly Bukidz tersebut;
- Bahwa saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco pernah dipidana dan masuk penjara namun saksi tidak tahu apa masalahnya. Seingat saksi, saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco pernah disuruh keluar dari rumah tersebut dan dilaporkan ke pihak Kepolisian oleh Lulyan Muksin;
- Bahwa saksi sudah lupa, seingat saksi diputus sekitar tahun 2000 setelah terjadi kerusuhan di Kota Ternate;
- Bahwa kesepakatan tersebut dihasilkan berdasarkan rapat antara pemilik tanah dengan masyarakat yang menguasai tanah tersebut di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi namun saksi tidak tahu apakah Lulyan Muksin hadir atau tidak dalam rapat tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut dari tahun 1999 atau 2000 sampai dengan tahun 2004 adalah Lily Bukidz. Namun pada tahun 1999 sampai dengan tahun 2004 saat kerusuhan dan Lily Bukidz sedang mengungsi ke Manado, rumah dan tanah tersebut dijaga oleh saudara



M. Yusuf Muhammad Alias Aco karena disuruh oleh ayah Terdakwa Welly Bukidz;

- Bahwa pada tahun 2013 Lily Bukidz kembali ke Ternate dan diikuti oleh ayah Terdakwa Welly Bukidz. Pada tahun 2004 baru dilakukannya pembayaran tanah oleh keluarga Terdakwa dalam hal ini Lily Bukidz dan Welly Bukidz kepada pemilik tanah Lulyan Muksin namun ditolak oleh Lulyan Muksin hingga sekarang Lulyan Muksin meminta Terdakwa untuk membayar tanah tersebut sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu alasan pihak keluarga Terdakwa dalam hal ini Lily Bukidz dan Welly Bukidz harus menunggu hingga belasan tahun untuk membayar tanah tersebut kepada pemilik tanah Lulyan Muksin;
- Bahwa setahu saksi, setiap tahun harga tanah semakin naik bukan semakin turun;

Atas keterangan saksi, terdakwa membenarkan ;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut :

a. Bukti surat yang disita dari saudari LULYAN MUKSIN sebagai berikut :

- 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No,249 Hak Milik antara lain a.n ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA;
- 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN;
- Putusan Perdata Pengadilan Negeri Ternate Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tanggal 12 April 2000;
- Putusan Perkara pidana Pengadilan Negeri Ternate Nomor 253 / Pid.sus /2021 /PN.Tte tanggal 16 Maret 2022 dan putusan nomor : 14 / Pid.sus / 2022 / PT.Tte;
- Surat pernyataan antara LULYAN MUKSIN dan JARINA JOROSINA BUKIDZ

b. Bukti surat yang disita dari saudara TEGUH MAULANA HASBY sebagai berikut :

- 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 06 Desember 2020 untuk pembayaran sewa tanah dari TEGUH MAULANA HASBY kepada JARINA JOROSINA BUKIDZ alis RINA BUKDIZ;



- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 02/01/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
 - 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 28/09/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
 - 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 14/10/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789.
- c. Bukti surat yang disita dari saudara SUNARMIN Alias MAS AMIN sebagai berikut :
- 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 17-05-2022, tanggal 21-05-2022 dengan jumlah uang masing-masing 2 jutaan
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 23-06-2022, dengan jumlah uang 4 jutaan.
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 20-07-2022,
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 30-07-2022.

Menimbang, bahwa Penasehat Hukum terdakwa pula mengajukan barang bukti sebagai berikut :

1. 1 (satu) buah kuitansi pembayaran sewa rumah mulai bulan Agustus 1951 sampai dengan bulan Desember 1951 sejumlah Rp.25,- (dua puluh lima rupiah) dari F. Bukidz kepada Abdullah Edda pada tanggal 27 Desember 1951.
2. 2 (satu) buah kuitansi pembayaran sewa rumah tahun 1980 sejumlah Rp.12.000,- (dua belas ribu rupiah) dari Nyonya F. Bukidz kepada M. Waridin pada tanggal 18 Juni 1981;
3. 1 (satu) buah surat keterangan Kepala Kantor Agraria Daerah Maluku Utara Nomor 11/Kagda/1972 tanggal 15 Juni 1972 yang dilampirkan dengan gambar situasi atas sebidang tanah negara Eigendom Verp. Nomor 89 yang terletak dalam daerah Swatantra Tkt I Maluku Daerah Swatantra Tkt II Maluku Utara Kecamatan Kotapradja Temate Kmp Toboko;
4. 1 (satu) buah surat Permintaan Izin Bangunan Nomor Pemb.III/3/18/75 tanggal 25 Januari 1975 yang diajukan oleh Ibu F. Bukidz dan dilampirkan dengan



Surat Keterangan dari Kepala Kecamatan Kotapradja Maedy Hasim, BA. tanggal 25 Januari 1975 ;

5. 1 (satu) buah surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 atas nama wajib pajak Philip Bukidz tertanggal 3 Januari 1989, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Philip Bukidz untuk pembayaran tahun 2023 tertanggal 30 September 2023;
6. 1 (satu) surat Kuasa dari W. F. Bukidz (Welly) kepada Estefin Bukidz (Lily) tanggal 17 Maret 1995;
7. 1 (satu) surat perdamaian tanggal 3 Maret 1999 antara Suratman Djafar, SM.HK. yang mewakili Nyonya Sjhara Binti Abdullah Eda dengan Hanafie Siradjuddin, SH. Yang mewakili Saleh Bin Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said;;
8. 1 (satu) Salinan Akta Perdamaian Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tanggal 12 April 2020 antara Nyonya Sjhara Binti Abdullah Eda sebagai Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat I dalam perkara Intervensi Lawan Syarif Yunus, Dkk. sebagai Tergugat;
9. 1 (satu) surat Kesimpulan Hasil Rapat Anggota Masyarakat dengan Para Ahli Waris dari tanah milik Nomor 256 tanggal 26 Juli 2003;
10. 1 (satu) surat pernyataan dan kesepakatan bersama antara Fuad Muhammad, Megah Multiniwati Eda, SP dan Luly Muhsin tanggal 21 Agustus 2003 atas pembagian tanah sesuai sertifikat hak milik nomor 256 yang terletak di Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Temate Selatan Kota Temate;
11. 1 (satu) buah kuitansi pembayaran tanah di Kelurahan Takoma dari SHM 256 seluas 426 M² (empat ratus dua puluh enam meter persegi) yang dilakukan oleh Ny. Charlotta Makapuko pada tanggal 22 Februari 2007 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan 1 (satu) buah kuitansi pembayaran panjar tanah di Kelurahan Tanah Tinggi oleh Ibu Ros pada tanggal 12 Mei 2007 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang keduanya diterima oleh Lulyan Muksin;
12. 1 (satu) buah surat pernyataan yang dibuat oleh Jarina Jorosina Bukidz tanggal 22 Mei 2017;
13. 1 (satu) buah surat keterangan ahli waris tanggal 18 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd, memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004 ;



- Bahwa tanah milik saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd, sejak awal adalah tanah dengan hak milik sebagai pemegang hak adalah 1. MAHANI BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID, 2. ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID 3. ALWIAN BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID, dan tanah tersebut saksi korban mendapat bagian dari ketiga ahli waris dengan cara dihibahkan kepada saksi korban berdasarkan surat hibah No. 70/KTS/III/2008, tanggal 17 Maret 2008 di depan Notaris/ PPAT Faruk Alwi sehingga pada tanggal 15 Juli 2008, SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004, beralih kepemilikannya kepada saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd dan sebagai penunjuknya adalah SHM, No. 256/ Kel. Tanah Tinggi A/n. Mahani Binti Abdullah, dkk ;
- Bahwa Tanah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 478 atas nama saksi korban Lulyan Muksin, yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate dengan luas 410 Meter Persegi, memiliki batas-batas sebagai berikut :
 - ✓ Sebelah Utara berbatasan dengan Kali Mati
 - ✓ Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan setapak
 - ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nur Karim.
 - ✓ Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya Hasan Esa .
- Bahwa Objek Tanah milik saksi korban sejak awal telah terjadi gugat menggugat antara Pemiliknya Ny Zjohara Binti Abdullah Eda selaku PENGGUGAT/ Tergugat I dalam Perkara Intervensi (Ibu Kandung dari saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd) melawan Para Tergugat II/ TERINTEVENSI II dalam Perkara Intervensi dan LILY BUKIDS sebagai TERGUGAT X, sehingga dikeluarkan Putusan Nomor : 131/ PDT.G/1998, PN. Tte, tanggal 12 April 2000, dalam putusannya, halaman 41 berbunyi, menimbang bahwa oleh karena dalam pemeriksaan perkara pokok maupun perkara gugatan Intervensi tersebut, ternyata pihak-pihak perkara pokok termasuk pihak Penggugat Intervensi I, telah bersepakat untuk menghadiri perkara secara damai, dan telah dituangkan dalam akta perdamaian yang menjadi bagian dari putusan perdamaian ;
- Bahwa setelah adanya akte perdamaian tanggal 15 April 1999, tante terdakwa yang bernama ibu LILY BUKIDS *tidak pernah melaksanakan isi dari amar putusan perdamaian yang disepakati* tersebut kepada Ahli waris dari pemilik tanahnya yaitu NUR BASIR yang adalah ibu dari



SJOHARA BINTI ABDULLAH EDA (Nenek dari saksi korban) sampai dengan sekarang ini, hingga tanah tersebut sudah dibagikan kepada para ahli waris termasuk saksi korban dengan SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004;

- Bahwa tetapi pada tanggal 22 Mei 2017 sekitar pukul 19.30 WIT, terdakwa mendatangi saksi korban bersama seorang temannya bertempat di rumah saksi korban di Lingk Skep Pohon Pala RT/RW 002/002 Kelurahan Salahudin Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate Provinsi Maluku Utara, dengan maksud untuk memberitahukan kepada saksi korban bahwa tantenya Ibu LILY BUKIDS (Ibu yang pernah tinggal di lokasi tersebut) sedang sakit dan dia mau bawah ke Manado untuk berobat dan terdakwa juga menyampaikan kepada saksi korban dengan menanyakan apa yang saksi korban inginkan terkait dengan Putusan Perdata Nomor : 131/pdt-G/1998/PN. Tte, tanggal 14 September 2000, agar dilakukan pembayaran harga tanah, pada saat itu saksi korban sampaikan agar lokasi atau tanah tersebut segera dibayarkan sesuai dengan kesepakatan antara saksi korban kepada Ibu LILY BUKIDS terkait harga tanah karena terdakwa saat itu mengakui sebagai orang yang mewakili Keluarga Ibu LILY BUKIDS untuk menyelesaikan permasalahan harga penjualan tanah dimaksud,
- Bahwa ternyata sampai dengan tantenya Ibu LILY BUKIDS meninggal dunia hingga sekarang ini terdakwa tidak pernah mau membayar tanah yang dikuasai oleh tantenya Ibu LILY BUKIDS, namun terdakwa secara sengaja dan dikehendaki ingin menguasai tanah milik saksi korban dengan tetap melanjutkan sewa-menyewa tanah milik saksi korban kepada para penyewa, tanpa sepengetahuan dari saksi korban.
- Bahwa sebelumnya dari tahun 2017 tante terdakwa Ibu LILY BUKIDS sudah menyewakan tanah yang di atasnya terdapat bangunan kepada para penyewa, dan pada bulan Desember 2020 s/d di tahun 2023, terdakwa melanjutkan sewa menyewa tanah tersebut kepada orang lain atau para penyewa, pada hal terdakwa menyadari sungguh bahwa tanah tersebut Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478 atas nama pemiliknya Lulyan Mulksin, namun secara sengaja dan kehendaki, terdakwa melanjutkan kegiatan sewa menyewa diatas tanah milik saksi korban yang dilakukan oleh tantenya ibu LILY BUKIDZ (almahumah);
- Bahwa untuk meyakinkan mereka para penyewa terdakwa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik tantenya tersebut, sehingga mereka



para penyewa menjadi percaya, kemudian tanah tersebut dilanjutkan sewanya dan mereka melakukan penyewaan tanah kepada terdakwa dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai harga sewa, diantaranya yaitu :

1. Saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh

- ✓ bahwa sejak awal orang tua saksi yang bernama MUHAMMAD ANSOR menyewa tanah tersebut dari LILY BUKIDZ (almahumah) untuk melakukan usaha gigi palsu .
- ✓ bahwa kemudian saksi melanjutkan menyewa tanah milik saksi korban untuk melakukan usaha gigi palsu dari terdakwa .
- ✓ bahwa saksi menyewa tanah tersebut sejak bulan Desember 2020 s/d tahun 2022, dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 7.500.000,00, ditotalkan sekitar Rp. 13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) .
- ✓ Bahwa saksi membayar harga sewa tanah kepada terdakwa ada yang tunai dan juga ada yang transfer ke rekening terdakwa;

2. Saksi Sunarmin Alias MAS Amin

- ✓ Bahwa saksi menyewa bangunan dan tanah milik saksi korban untuk usaha menjual bubur ayam .
- ✓ bahwa saksi melanjutkan kontrak dari Sdri. Ibu Umi karena yang bersangkutan pindah ke Manado dan Ibu Umi katakan nanti saksi melanjutkan kontrak dan bayar kepada terdakwa saja .
- ✓ bahwa saksi membayar biaya sewanya sebulan sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening terdakwa di BNI dengan Nomor Rekening : 7777070789
- ✓ Bahwa saksi menyewa tanah sejak bulan Maret 2021 s/d Desember 2022, totalnya sebesar Rp. 44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah) .

3. Saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi

- ✓ bahwa saksi menyewa bangunan dan tanah untuk jualan sembako dari terdakwa .
- ✓ bahwa kios diatas tanah saksi korban kosong, dan saksi Mas Teguh menyampaikan kepada saksi untuk menyewa dari terdakwa dan Mas Teguh memberikan no hp terdakwa kepada saksi .



- ✓ bahwa saksi menelpon terdakwa untuk menanyakan kontrak, dan terdakwa menjawab tempat tersebut miliknya jika berminat untuk kontrak silahkan dan saksi meminta di kontrak dengan waktu selama 1 (satu) tahun .
- ✓ disewakan oleh terdakwa kepada saksi sejak bulan Maret 2022 s/d April 2023 totalnya sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta) rupiah ;
 - Bahwa pada tanggal 6 Desember 2022, dilakukan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate, kemudian dibuatkan Berita Acaranya, pada hari Kamis, tanggal 6 Desember 2022, Nomor : 123/BAPU-27.01/XII/2022, yang menerangkan, berdasarkan Surat Tugas tanggal 05 Desember 2022, Nomor : 467/St-27.01/XII/2022, atas nama Pemohon : dari LULYAN MUKSIN, dengan sertifikat No, 27.01.02.11.1.00478;
 - Bahwa berdasarkan pendapat Ahli Pertanahan, RAHMATIKA NURDIN, S.ST, berpendapat bahwa tidak ada sertifikat hak atas tanah dengan SHM milik orang lain diatas SHM No. 478/ Tanah Tinggi dan sesuai hasil pengukuran Petugas Ukur yang melaksanakan pengukuran ulang atas SHM No, 478/ Tanah Tinggi terdapat Bangunan yang sejenisnya berdiri (yang disewakan oleh terdakwa kepada Para Penyewa).
 - Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa yang menyewakan tanah dengan hak indonesia secara melawan hukum yaitu tanah tersebut bukan miliknya tetapi pemiliknya adalah saksi korban Lulyan Mulksin, telah menguntungkan diri terdakwa sendiri yaitu terdakwa telah mendapatkan uang sewa tanah sekitar Rp. 77.500.000,00 (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah tersebut dan juga terdakwa telah menguntungkan orang lain yaitu saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi, saksi Sunarmin Alias MAS Amin, dan saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh karena diatas tanah tersebut mereka telah melakukan usaha yang mendapatkan keuntungan dari usaha mereka masing-masing;
 - Bahwa Terdakwa tidak berada di Ternate pada saat gugatan atas tanah yang dikuasai oleh Terdakwa diajukan ke Pengadilan Negeri Ternate, pada saat itu Terdakwa sedang berada di Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara;
 - Bahwa yang menjadi salah satu pihak Tergugat dari perkara gugatan atas tanah tersebut adalah bibi Terdakwa Lily Bukidz;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Terdakwa perkara gugatan diputus pada tahun 1999 dengan putusan perdamaian;
- Bahwa setahu Terdakwa, isi putusan perdamaian tersebut adalah pihak Tergugat yang menguasai atau menyewa tanah milik Penggugat harus membayar harga tanah sesuai kesepakatan bersama berdasarkan kemampuan pihak Tergugat ;
- Bahwa setahu Terdakwa, tanah tersebut adalah milik Nyonya Sjhara Binti Abdullah Bin Eda dan sekarang menjadi milik Lulyan Muksin ;
- Bahwa putusan tersebut berlaku bagi orang tua Terdakwa dan bibi Terdakwa dan semua pihak yang menjadi Tergugat dalam perkara tersebut ;
- Bahwa orang tua dan bibi Terdakwa tidak berkeberatan atas putusan gugatan perdata atas tanah tersebut;
- Bahwa Setahu Terdakwa, alasannya karena setelah putusan atas gugatan tanah tersebut terjadi kerusuhan sehingga bibi Terdakwa mengungsi ke Manado sedangkan ayah Terdakwa sedang bekerja atau melaut. Pada tahun 2002, ayah dan bibi Terdakwa hendak balik ke Ternate namun Terdakwa menahan.
- Bahwa Pada tahun 2003, ayah Terdakwa balik ke Ternate secara diam-diam dan diikuti oleh bibi Terdakwa Lily Bukidz di tahun 2004 sehingga baru dapat melakukan pembayaran di tahun 2004 dengan jumlah harga tanah yang akan dibayar adalah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) namun ternyata ditolak oleh Lulyan Muksin ;
- Bahwa berdasarkan cerita dari ayah dan bibi Terdakwa, harga tanah tersebut dihitung berdasarkan kesepakatan atas estimasi harga tanah didalam rapat yang dilaksanakan di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi bahwa untuk tanah yang berada dibagian depan harganya Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter, tanah yang berada di sebelah tengah harganya Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah), sedangkan untuk tanah yang berada di belakang harganya Rp.30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) sehingga tanah yang dikuasai oleh ayah dan bibi Terdakwa masuk ke kelompok dengan harga Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter yang apabila dihitung maka harganya adalah ± Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan cerita dari ayah dan bibi Terdakwa, Lulyan Muksin tidak mau menerima uang tersebut karena Lulyan Muksin menginginkan harga sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta

Halaman 72 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



rupiah) namun ayah dan bibi Terdakwa tidak sanggup untuk membayar sehingga belum ada kesepakatan harga atas tanah tersebut;

- Bahwa setahu Terdakwa, ayah dan bibi Terdakwa berusaha untuk melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada Lulyan Muksin pada tahun 2003, 2004 sampai dengan tahun 2007 mereka terus berusaha membayar namun selalu ditolak oleh Lulyan Muksin;
- Bahwa Ayah Terdakwa meninggal di Manado pada tahun 2008 sedangkan bibi Terdakwa Lily Bukidz meninggal di Manado pada tahun 2017;
- Bahwaada saat ayah dan bibi Terdakwa meninggal, tanah tersebut belum dibayar lunas. Hal tersebut Terdakwa tahu dari cerita bibi Terdakwa pada tahun 2017 saat Terdakwa datang ke Ternate untuk menjenguk serta menjemputnya selanjutnya di bawa ke Manado.
- Bahwa saat itu bibi Terdakwa mengatakan bahwa Lulyan Muksin menaikkan harga tanah menjadi Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun bibi Terdakwa tidak menyetujui harga tersebut karena menurut bibi Terdakwa harga tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan harga yang disepakati dalam rapat di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi dan karena faktor terjadinya kerusakan;
- Bahwa pada tahun 2017 saat Terdakwa datang ke Ternate untuk menjenguk serta menjemput bibi Terdakwa, Terdakwa sempat menemui Lulyan Muksin untuk membicarakan tentang tanah tersebut. saat itu Lulyan Muksin meminta Terdakwa untuk membayar tanah tersebut dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun Terdakwa mengatakan tidak mempunyai uang sebanyak itu.
- Bahwa kemudian Lulyan Muksin mengajukan penawaran agar tanah tersebut dibagi dua sama rata kepada Terdakwa dan Lulyan Muksin. Saat itu Terdakwa tahu bahwa tanah milik Lulyan Muksin hanyalah 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, sehingga Terdakwa dan Lulyan Muksin bersepakat untuk membagi dua tanah tersebut dengan ketentuan tanah dari bagian tengah ke arah utara atau kali mati menjadi bagian Lulyan Muksin, sedangkan tanah dari bagian tengah ke arah selatan atau lorong menjadi bagian Terdakwa.
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, Terdakwa membawa bibi Terdakwa Lily Bukidz ke Manado untuk berobat. Karena kesibukan Terdakwa bekerja dan mengurus Lily Bukidz yang sedang sakit



sehingga Terdakwa belum kembali ke Ternate untuk melakukan pembagian tanah sesuai kesepakatan tersebut. Hal itu dikarenakan Terdakwa dan Lulyan Muksin hanya bersepakat untuk membagi tanah dan kami bersepakat Lulyan Muksin menunggu Terdakwa kembali lagi ke Ternate baru dilaksanakan pembagian tersebut ;

- Bahwa diatas tanah dari bagian tengah ke arah utara atau kali mati yang jika dibagi akan menjadi bagian Lulyan Muksin tersebut, ada bangunan rumah yang berdiri diatasnya dan dikuasai atau ditempati oleh M. Yusuf Muhammad Alias Aco dan keluarganya karena dahulu mereka menjaga dan merawat bibi Terdakwa, sedangkan didepan rumah tersebut terdapat tempat usaha pencucian kendaraan bermotor;
- Bahwa pada saat itu ada orang yang mengontrak atau menyewa tanah atau rumah tersebut kemudian Terdakwa melanjutkan menyewakan tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Hal itu dikarenakan Terdakwa dan Lulyan Muksin pada tahun 2017 hanya bersepakat untuk membagi tanah dan kami bersepakat Lulyan Muksin menunggu Terdakwa kembali lagi ke Ternate baru dilaksanakan pembagian tersebut ;
- Bahwa Terdakwa mulai menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain mulai tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 dan Terdakwa menerima uang hasil penyewaan tanah dan rumah tersebut dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 ;
- Bahwa penyewaan tanah dan rumah tersebut tidak diberitahukan kepada Lulyan Muksin selaku pemilik tanah ;
- Bahwa Karena Terdakwa berpikir Lulyan Muksin telah menyetujui kesepakatan untuk membagi dua tanah tersebut sehingga bagian tanah yang menjadi bagian Terdakwa jika dibagi itulah yang disewakan oleh Terdakwa kepada orang lain walaupun untuk pembagian tanah tersebut belum dilaksanakan. Terdakwa juga merasa bahwa Lulyan Muksin tidak akan berkeberatan sehingga Terdakwa tetap menyewakan tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa terdakwa menerima uang hasil penyewaan tanah atau rumah tersebut dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 dengan rincian sebagai berikut :
- ✓ Terima dari saudara Sunarmin (penjual bubur ayam) sejumlah Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah)



- ✓ Terima dari saudara Andi Suharto (penjual sembilan bahan pokok) sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
- ✓ Terima dari saudara Teguh Maulana (tukang pasang gigi) sejumlah Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah)
- Bahwa Terdakwa datang ke Ternate pada tahun 2018 dan langsung menemui Lulyan Muksin. Saat itu Terdakwa memohon maaf kepada Lulyan Muksin karena baru bisa datang ke Ternate dengan alasan Terdakwa sibuk dengan pekerjaan dan Terdakwa sakit dan sempat dirawat di rumah sakit. Lalu Lulyan Muksin mengatakan “saksi sudah pakai pengacara, jadi tunggu panggilan sidang atau panggilan dari polisi saja”. Selanjutnya karena Lulyan Muksin tidak mau lagi melakukan pembagian tanah tersebut maka Terdakwa pulang;
- Bahwa pada tahun 2018 tersebut Terdakwa belum dilaporkan oleh pihak Lulyan Muksin dan Kuasa Hukumnya ke pihak Kepolisian. Terdakwa datang ke Ternate atas inisiatif Terdakwa sendiri ;
- Bahwa Terdakwa memang mempunyai kesibukan dalam pekerjaan dan karena sakit serta Terdakwa mengurus bibi Terdakwa Lily Bukidz yang juga sedang sakit sehingga pada tahun 2018 setelah Lily Bukidz meninggal baru Terdakwa datang ke Ternate ;
- Bahwa Lulyan Muksin yang lebih sering menghubungi Terdakwa untuk menanyakan kapan Terdakwa akan Ternate ;
- Bahwa Lulyan Muksin pernah melakukan somasi terhadap Terdakwa dan orang-orang yang menyewa tanah tersebut agar mengosongkan tanah dan rumah tersebut karena menurut Lulyan Muksin tanah tersebut belum dibayar;
- Bahwa sebelum meninggal bibi Terdakwa Lily Bukidz hanya berpesan agar Terdakwa menjaga rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa awalnya di tahun 2020 Terdakwa tidak sibuk mengurus kontrak atau sewa rumah tersebut dan Terdakwa hanya mengurus renovasi bangunan rumah tersebut karena sudah rusak parah. Terdakwa mau melanjutkan kontrak atau sewa tersebut karena Mas Teguh yang menawarkan untuk menyewa tanah tersebut;
- Bahwa Tidak ada lagi yang menyewa tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa kesepakatan pembagian tanah tersebut artinya tanahnya dibagi dua sama rata tanpa dijual ;
- Bahwa kesepakatan pembagian tanah tersebut dilakukan secara cuma-cuma;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang pernah menyewa tanah tersebut dari Terdakwa adalah Sunarmin, Mas Teguh dan Pak Andi Sudarhato ;
- Bahwa pada saat ini sedang dilaksanakan proses Aanmaning oleh pihak Pengadilan Negeri Ternate karena Lulyan Muksin telah mengajukan eksekusi atas tanah tersebut ;
- Bahwa pernah dibuat surat pernyataan antara Terdakwa dengan Lulyan Muksin terkait tanah tersebut yang ditandatangani oleh Terdakwa pada tanggal 20 Mei 2018;
- Bahwa Lulyan Muksin tidak pernah menyuruh Terdakwa untuk membongkar rumah yang berdiri diatas tanah miliknya untuk nantinya rumah tersebut dibagi dua sama rata;
- Bahwa saat itu yang berinisiatif untuk membagi dua tanah tersebut adalah Terdakwa karena ada dua pilihan yang diberikan kepada Terdakwa sehingga Terdakwa memilih pilihan untuk membagi dua tanah tersebut;
- Bahwa karena Lulyan Muksin tidak mau menerima atau tidak ada itikad baik untuk menerima cicilan pembayaran tanah tersebut dari Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa pernah melihat sertifikat hak milik nomor 478 pemegang hak Lulyan Muksin saat diperlihatkan oleh Hj. Fayakun Wattihelu. Seingat Terdakwa, didalam sertifikat tersebut tertera pemegang hak ada 3 (tiga) orang lalu dihibahkan kepada Lulyan Muksin;
- Bahwa awalnya Terdakwa tidak tahu karena pada saat itu Terdakwa sedang sakit dan dirawat dirumah sakit selama 8 (delapan) bulan, setelah saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco keluar dari penjara pada tahun 2018 baru Terdakwa tahu tentang hal tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah bersama saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal dirumah yang berdiri diatas tanah milik Lulyan Muksin tersebut;?
- Bahwa saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco tinggal dirumah tersebut atas permintaan ayah Terdakwa supaya saudara M. Yusuf Muhammad Alias Aco menjaga rumah tersebut bersama dengan bibi Terdakwa Lily Bukidz;
- Bahwa Kesepakatan antara Terdakwa dan Lulyan Muksin ada 2 (dua) yaitu kesepakatan pertama adalah tanah tersebut dijual lalu hasilnya dibagi dua kepada Terdakwa dan Lulyan Muksin. Kesepakatan kedua

Halaman 76 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



yaitu tanah tersebut dibagi dua sama rata untuk Terdakwa dan Lulyan Muksin;

- Bahwa Surat pernyataan tersebut dibuat dirumah Lulyan Muksin. Saat itu Lulyan Muksin yang menyuruh Terdakwa tulis seperti begini, untuk pembagian ukuran atau luas tanah seperti begini. Saat itu juga Lulyan Muksin memperlihatkan SHM Nomor 478 kepada Terdakwa;
- Bahwa bangunan rumah tersebut sudah ada sebelum tanah tersebut disewakan oleh Terdakwa karena bangunan rumah tersebut dibangun oleh ayah Terdakwa;
- Bahwa alasan Terdakwa menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain, karena Terdakwa merasa bangunan tersebut dibangun oleh ayah Terdakwa sehingga Terdakwa menyewakannya kepada orang lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif keSatu sebagaimana diatur dalam Pasal 385 ayat (1) ke 4 jo Pasal 64 ayat (1) KUHPidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur Barang Siapa ;

Menimbang, bahwa unsur barang siapa dalam tindak pidana menunjuk kepada Subyek Hukum dari Straafbaar Feit dalam hal ini manusia pribadi (Natuurlijke Persoon) selaku pendukung hak dan kewajiban (drager van rechten en plichten), dengan demikian yang dimaksudkan dengan barangsiapa disini adalah orang (een eider) atau manusia (natuurlijke persoon) yang dianggap cakap dan mampu bertindak sebagai subyek hukum ;

Menimbang, bahwa berafiliasi dengan perihal dimaksud, orang sebagai subyek hukum sebagaimana layaknya haruslah memenuhi kriteria kemampuan serta kecakapan bertindak dan bertanggungjawab secara hukum, atau yang lazim disebut sebagai syarat subyektif dan syarat obyektif ;

Menimbang, bahwa secara subyektif terhadap orang yang disangka atau didakwa melakukan tindak pidana haruslah sudah dewasa secara hukum, serta memiliki kecakapan bertindak dan mampu dalam arti tidak terganggu akal



pikirannya, serta dapat memahami dan menyadari sepenuhnya akan apa yang diperbuatnya dan akibat yang bakal ditimbulkan dari perbuatannya itu ;

Menimbang, bahwa terdakwa telah dihadirkan dipersidangan dan telah pula diperiksa identitasnya dan ternyata sesuai dengan identitas yang tertera dalam surat dakwaan serta Terdakwa Jarina Jorosina Bukidz berdasarkan fakta dan keadaan dipersidangan diketahui adalah orang yang sehat jasmani dan rohani, mampu bercerita secara runtut, mengerti dan sadar tindakannya, mempunyai kemampuan untuk menyadari, mengarahkan, mengendalikan, memahami nilai dan resiko atas tindakannya, oleh karena itu berdasarkan hal tersebut diatas Majelis hakim berpendapat, terdakwa sebagai subjek hukum mampu melakukan perbuatan hukum, dan kepadanya dapat dimintakan dipertanggung jawabkan terhadap apa yang diperbuatnya, demikian unsur ini terpenuhi ;

2. Unsur menggadaikan atau menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu ;

Menimbang, bahwa menurut doktrin (R. Soesilo KUHP, penerbit Politeia Bogor, hal 267) supaya dapat dikenakan Pasal ini, maka terdakwa harus telah nyata berbuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Terdakwa ada maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak (secara tidak sah) ;
- b. Terdakwa telah menjual, menukar atau memberati dengan credit verband hak pakai bumiputera atas tanah milik negara atau tanah milik partikulir atau gedung, pekerjaan, tanaman atau taburan diatas tanah hak pakai bumiputera ;
- c. Terdakwa mengetahui, bahwa yang berhak atau ikut berhak disitu adalah orang lain;
- d. Terdakwa tidak memberitahukan kepada pihak lain, bahwa disitu ada credit verband;
- e. Terdakwa tidak memberitahukan kepada pihak lain, bahwa tanah itu sudah digadaikan ;
- f. Terdakwa telah menggadaikan atau menyewakan tanah orang lain;
- g. Terdakwa telah menjual atau menukarkan tanah yang sedang digadaikan kepada orang lain dengan tidak memberitahukan hal itu kepada pihak yang berkepentingan ;



h. Terdakwa menyewakan tanah buat selama suatu masa, sedang diketahuinya bahwa tanah itu sebelumnya telah disewakan kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta & keadaan dipersidangan diketahui saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd, memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478, tertanggal 11 Mei 2004 ;

Menimbang, bahwa tanah milik saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd, sejak awal adalah tanah dengan hak milik sebagai pemegang hak adalah 1. MAHANI BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID, 2. ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID 3. ALWIAN BINTI ABDULLAH BIN EDA BIN AL BIN SAID, dan dari tanah tersebut saksi korban mendapat bagian dari ketiga ahli waris dengan cara dihibahkan kepada saksi korban sehingga pada tanggal 15 Juli 2008, SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004, beralih kepemilikannya kepada saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd dan sebagai penunjuknya adalah SHM, No. 256/ Kel. Tanah Tinggi A/n. Mahani Binti Abdullah, dkk ;

Menimbang, bahwa Tanah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 478 atas nama saksi korban **Lulyan Muksin**, yang berlokasi di Jalan Hasan Esa Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Kota Ternate Selatan Kota Ternate dengan luas 410 Meter Persegi, Objek Tanah milik saksi korban sejak awal telah terjadi gugat menggugat di Pengadilan antara Pemiliknya Ny Zjohara Binti Abdullah Eda selaku PENGGUGAT/ Tergugat I dalam Perkara Intervensi (Ibu Kandung dari saksi korban Lulyan Muksin, S.Pd) melawan Para Tergugat II/ TERINTEVENSI II dalam Perkara Intervensi dan LILY BUKIDS sebagai TERGUGAT X, hingga sampai pada Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor : 131/ PDT.G/1998, PN. Tte, tanggal 12 April 2000, yang pihak Penggugat Intervensi I, telah bersepakat untuk menghadiri perkara secara damai, dan telah dituangkan dalam akta perdamaian yang menjadi bagian dari putusan perdamaian ;

Menimbang, bahwa setelah adanya akte perdamaian tanggal 15 April 1999, tante terdakwa yang bernama ibu LILY BUKIDS tidak pernah melaksanakan isi dari amar putusan perdamaian yang disepakati tersebut kepada Ahli waris dari pemilik tanahnya yaitu NUR BASIR yang adalah ibu dari SJOHARA BINTI ABDULLAH EDA (Nenek dari saksi korban) sampai dengan sekarang ini, hingga tanah tersebut sudah dibagikan kepada para ahli waris termasuk saksi korban dengan SHM Nomor 478, tanggal 11 Mei 2004;

Menimnbang, bahwa pada tanggal 22 Mei 2017 sekitar pukul 19.30 WIT, terdakwa mendatangi saksi korban bersama seorang temannya bertempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di rumah saksi korban di Lingkungan Skep Pohon Pala RT/RW 002/002 Kelurahan Salahudin Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate Provinsi Maluku Utara, dengan maksud untuk memberitahukan kepada saksi korban bahwa tantenya Ibu LILY BUKIDS (Ibu yang pernah tinggal di lokasi tersebut) sedang sakit dan dia mau bawah ke Manado untuk berobat dan terdakwa juga menyampaikan kepada saksi korban dengan menanyakan apa yang saksi korban inginkan terkait dengan Putusan Perdata Nomor : 131/pdt-G/1998/PN. Tte, tanggal 14 September 2000, pada saat itu saksi korban sampaikan agar lokasi atau tanah tersebut segera dibayarkan sesuai dengan kesepakatan antara saksi korban kepada Ibu LILY BUKIDS terkait harga tanah karena terdakwa saat itu mengakui sebagai orang yang mewakili Keluarga Ibu LILY BUKIDS untuk menyelesaikan permasalahan harga penjualan tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa ternyata sampai dengan tantenya Ibu LILY BUKIDS meninggal dunia hingga sekarang ini terdakwa tidak pernah mau membayar tanah yang dikuasai oleh tantenya Ibu LILY BUKIDS, namun terdakwa secara sengaja menguasai tanah milik saksi korban dengan tetap melanjutkan sewa-menyewa tanah milik saksi korban kepada para penyewa, tanpa sepengetahuan dari saksi korban ;

Menimbang, bahwa sebelumnya dari tahun 2017 tante terdakwa Ibu LILY BUKIDS sudah menyewakan tanah yang di atasnya terdapat bangunan kepada para penyewa, dan pada bulan Desember 2020 s/d di tahun 2023, terdakwa melanjutkan sewa menyewa tanah tersebut kepada orang lain, pada hal terdakwa mengetahui bahwa tanah tersebut Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478 atas nama pemiliknya Lulyan Mulksin, namun secara sengaja terdakwa melanjutkan kegiatan sewa menyewa di atas tanah milik saksi korban yang dilakukan oleh tantenya Ibu LILY BUKIDZ (almahumah) ;

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan mereka para penyewa terdakwa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik tantenya tersebut, sehingga mereka para penyewa menjadi percaya, kemudian tanah tersebut dilanjutkan sewanya dan mereka melakukan penyewaan tanah kepada terdakwa dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai harga sewa, diantaranya yaitu : Saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh yang sejak awal orang tua saksi yang bernama MUHAMMAD ANSOR menyewa tanah tersebut dari LILY BUKIDZ (almahumah) untuk melakukan usaha gigi palsu, kemudian saksi melanjutkan menyewa tanah milik saksi korban untuk melakukan usaha gigi palsu dari terdakwa, saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh menyewa tanah tersebut sejak bulan Desember 2020 s/d tahun 2022, dengan harga sewa

Halaman 80 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertahun sebesar Rp. 7.500.000,00, ditotalkan sekitar Rp. 13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh membayar harga sewa tanah kepada terdakwa ada yang tunai dan juga ada yang transfer ke rekening terdakwa;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan Saksi Sunarmin Alias MAS Amin, saksi menyewa bangunan dan tanah milik saksi korban untuk usaha menjual bubur ayam, saksi Sunarmin Alias MAS Amin melanjutkan kontrak dari Sdri. Ibu Umi karena yang bersangkutan pindah ke Manado dan Ibu Umi katakan nanti saksi melanjutkan kontrak dan bayar kepada terdakwa saja, saksi Sunarmin Alias MAS Amin membayar biaya sewanya sebulan sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening terdakwa, saksi Sunarmin Alias MAS Amin menyewa tanah sejak bulan Maret 2021 s/d Desember 2022, totalnya sebesar Rp. 44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi menyewa bangunan dan tanah untuk jualan sembako dari terdakwa, saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi menelpon terdakwa untuk menanyakan kontrak, dan terdakwa menjawab tempat tersebut miliknya jika berminat untuk kontrak silahkan dan saksi meminta di kontrak dengan waktu selama 1 (satu) tahun, yang kemudian disewakan oleh terdakwa kepada saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi sejak bulan Maret 2022 s/d April 2023 totalnya sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta) rupiah ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 6 Desember 2022, dilakukan Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate, kemudian dibuatkan Berita Acaranya, pada hari Kamis, tanggal 6 Desember 2022, Nomor : 123/BAPU-27.01/XII/2022, yang menerangkan, berdasarkan Surat Tugas tanggal 05 Desember 2022, Nomor : 467/St-27.01/XII/2022, atas nama Pemohon : dari LULYAN MUKSIN, dengan sertifikat No, 27.01.02.11.1.00478 ;

Menimbang, Bahwa berdasarkan pendapat Ahli Pertanahan, RAHMATIKA NURDIN, S.ST, berpendapat bahwa tidak ada sertifikat hak atas tanah dengan SHM milik orang lain diatas SHM No. 478/ Tanah Tinggi dan sesuai hasil pengukuran Petugas Ukur yang melaksanakan pengukuran ulang atas SHM No, 478/ Tanah Tinggi terdapat Bangunan yang sejenisnya berdiri (yang disewakan oleh terdakwa kepada Para Penyewa) ;

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan terdakwa yang menyewakan tanah dengan hak indonesia secara melawan hukum yaitu tanah tersebut bukan

Halaman 81 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliknya tetapi milik dari saksi korban Lulyan Muksin, telah menguntungkan terdakwa mendapatkan uang sewa tanah sekitar Rp. 77.500.000,00 (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pula terdakwa telah menguntungkan orang lain yaitu saksi Andi Sudiharto Alias Pak Andi, saksi Sunarmin Alias MAS Amin, dan saksi Teguh Maulana Hasby Alias Mas Teguh karena diatas tanah tersebut mereka telah melakukan usaha yang mendapatkan keuntungan dari usaha mereka masing-masing;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak berada di Ternate pada saat gugatan atas tanah yang dikuasai oleh Terdakwa diajukan ke Pengadilan Negeri Ternate, pada saat itu Terdakwa sedang berada di Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara, yang menjadi salah satu pihak Tergugat dari perkara gugatan atas tanah tersebut adalah bibi Terdakwa Lily Bukidz;

Menimbang, bahwa isi putusan perdamaian tersebut adalah pihak Tergugat yang menguasai atau menyewa tanah milik Penggugat harus membayar harga tanah sesuai kesepakatan bersama berdasarkan kemampuan pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah putusan atas gugatan tanah tersebut terjadi kerusuhan sehingga bibi Terdakwa mengungsi ke Manado sedangkan ayah Terdakwa sedang melaut, Pada tahun 2003, ayah Terdakwa balik ke Ternate dan diikuti oleh bibi Terdakwa Lily Bukidz di tahun 2004 sehingga baru dapat melakukan pembayaran di tahun 2004 dengan jumlah harga tanah yang akan dibayar adalah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) namun ternyata ditolak oleh Lulyan Muksin ;

Menimbang, bahwa harga tanah tersebut dihitung berdasarkan kesepakatan atas estimasi harga tanah didalam rapat yang dilaksanakan di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi bahwa untuk tanah yang berada dibagian depan harganya Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter, tanah yang berada di sebelah tengah harganya Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah), sedangkan untuk tanah yang berada di belakang harganya Rp.30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) sehingga tanah yang dikuasai oleh ayah dan bibi Terdakwa masuk ke kelompok dengan harga Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter yang apabila dihitung maka harganya adalah ± Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Lulyan Muksin tidak mau menerima uang tersebut karena Lulyan Muksin menginginkan harga sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) namun ayah dan bibi Terdakwa tidak sanggup untuk membayar sehingga belum ada kesepakatan harga atas tanah tersebut ;

Halaman 82 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/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 saat itu bibi Terdakwa mengatakan bahwa Lulyan Muksin menaikkan harga tanah menjadi Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun bibi Terdakwa tidak menyetujui harga tersebut karena menurut bibi Terdakwa harga tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan harga yang disepakati dalam rapat di Kantor Kelurahan Tanah Tinggi dan karena faktor terjadinya kerusuhan;

Menimbang, bahwa pada tahun 2017 saat Terdakwa datang ke Ternate untuk menjenguk serta menjemput bibi Terdakwa, Terdakwa sempat menemui Lulyan Muksin untuk membicarakan tentang tanah tersebut. saat itu saksi korban Lulyan Muksin meminta Terdakwa untuk membayar tanah tersebut dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun Terdakwa mengatakan tidak mempunyai uang sebanyak itu ;

Menimbang, bahwa kemudian saksi korban Lulyan Muksin mengajukan penawaran agar tanah tersebut dibagi dua sama rata kepada Terdakwa dan Lulyan Muksin. Saat itu Terdakwa tahu bahwa tanah milik Lulyan Muksin hanyalah 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, sehingga Terdakwa dan Lulyan Muksin bersepakat untuk membagi dua tanah tersebut dengan ketentuan tanah dari bagian tengah ke arah utara atau kali mati menjadi bagian Lulyan Muksin, sedangkan tanah dari bagian tengah ke arah selatan atau lorong menjadi bagian Terdakwa ;

Menimbang, bahwa Terdakwa mulai menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain mulai tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 dan Terdakwa menerima uang hasil penyewaan tanah dan rumah tersebut dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 ;

Menimbang, bahwa penyewaan tanah dan rumah tersebut tidak diberitahukan kepada Lulyan Muksin selaku pemilik tanah ;

Menimbang, bahwa Karena Terdakwa berpikir saksi korban Lulyan Muksin telah menyetujui kesepakatan untuk membagi dua tanah tersebut sehingga bagian tanah yang menjadi bagian Terdakwa jika dibagi itulah yang disewakan oleh Terdakwa kepada orang lain walaupun untuk pembagian tanah tersebut belum dilaksanakan. Terdakwa juga merasa bahwa saksi korban Lulyan Muksin tidak akan berkeberatan sehingga Terdakwa tetap menyewakan tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa terdakwa menerima uang hasil penyewaan tanah atau rumah tersebut dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 83 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



- ✓ Terima dari saudara Sunarmin (penjual bubur ayam) sejumlah Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) ;
- ✓ Terima dari saudara Andi Suharto (penjual sembilan bahan pokok) sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
- ✓ Terima dari saudara Teguh Maulana (tukang pasang gigi) sejumlah Rp.13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bangunan rumah tersebut sudah ada sebelum tanah tersebut disewakan oleh Terdakwa karena bangunan rumah tersebut dibangun oleh ayah Terdakwa in casu alasan Terdakwa menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada orang lain, karena Terdakwa merasa bangunan tersebut dibangun oleh ayah Terdakwa sehingga Terdakwa menyewakannya kepada orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta & keadaan dipersidangan tersebut diatas telah ternyata terdakwa dalam perkara a quo mengetahui bahwasannya tanah/tempat yang ditempati dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 478 adalah milik saksi Lulyan Mukhsin begitu pula terdakwa tahu telah ada putusan Pengadilan berupa akta perdamaian atas tanah yang ditempati terdakwa maupun yang disewakan oleh terdakwa kepada pihak lain adalah milik dari saksi korban Lulyan Mukhsin, akan tetapi terdakwa tetap menempati dan menyewakan kepada orang lain serta mengambil keuntungan darinya, dengan demikian perbuatan terdakwa dalam perkara a quo telah memenuhi delik pidana pada pasal dakwaan a quo, demikian unsur inj terpenuhi ;

3. Unsur jika beberapa perbuatan perhubungan, sehingga dengan demikian harus dipandang sebagai satu perbuatan yang diteruskan, maka hanya satu ketentuan pidana saja yang digunakan walaupun masing-masing perbuatan itu menjadi kejahatan atau pelanggaran ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta & keadaan dipersidangan sebagaimana telah diuraikan pada unsur sebelumnya, telah menjadi fakta hukum tidak terbantahkan terdakwa telah melakukan delik pidana yang sama yakni menyewakan tanah milik saksi korban Lulyan Mukhsin secara berlanjut ke beberapa orang saksi yaitu saksi Sunarmin, saksi Andi Suharto & saksi Teguh Maulana direntang waktu 2017 s/d 2022 tanpa ijin & sepengetahuan saksi korban Lulyan Mukhsin sebagai pemilik tanah, demikian unsur ini terpenuhi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan fakta & keadaan dipersidangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan terhadap Pembelaan/Pleodoi Penasehat Hukum terdakwa beralasan hukum ditolak & dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 385 Ayat (1) ke 4 Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHPidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif keSatu ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

a. Bukti surat yang disita dari saudari LULYAN MUKSIN sebagai berikut :

- 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No,249 Hak Milik antara lain a.n ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA;
- 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN;
- Putusan Perdata Pengadilan Negeri Ternate Nomor 131 / Pdt.G /1998/PN.Tte tanggal 12 April 2000;
- Putusan Perkara pidana Pengadilan Negeri Ternate Nomor 253 / Pid.sus /2021 /PN.Tte tanggal 16 Maret 2022 dan putusan nomor : 14 / Pid.sus / 2022 / PT.Tte;
- Surat pernyataan antara LULYAN MUKSIN dan JARINA JOROSINA BUKIDZ

b. Bukti surat yang disita dari saudara TEGUH MAULANA HASBY sebagai berikut :

- 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 06 Desember 2020 untuk pembayaran sewa tanah dari TEGUH MAULANA HASBY kepada JARINA JOROSINA BUKIDZ alis RINA BUKDIZ;
- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 02/01/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 28/09/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;

Halaman 85 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/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)



- 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 14/10/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789.
- c. Bukti surat yang disita dari saudara SUNARMIN Alias MAS AMIN sebagai berikut :
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 17-05-2022, tanggal 21-05-2022 dengan jumlah uang masing-masing 2 jutaan
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 23-06-2022, dengan jumlah uang 4 jutaan.
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 20-07-2022,
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 30-07-2022.

Dikembalikan kepada pemiliknya sesuai darimana barang bukti tersebut di sita ;
Dan barang bukti berupa ;

1. 1 (satu) buah kuitansi pembayaran sewa rumah mulai bulan Agustus 1951 sampai dengan bulan Desember 1951 sejumlah Rp.25,- (dua puluh lima rupiah) dari F. Bukidz kepada Abdullah Edda pada tanggal 27 Desember 1951.
2. 2 (satu) buah kuitansi pembayaran sewa rumah tahun 1980 sejumlah Rp.12.000,- (dua belas ribu rupiah) dari Nyonya F. Bukidz kepada M. Waridin pada tanggal 18 Juni 1981;
3. 1 (satu) buah surat keterangan Kepala Kantor Agraria Daerah Maluku Utara Nomor 11/Kagda/1972 tanggal 15 Juni 1972 yang dilampirkan dengan gambar situasi atas sebidang tanah negara Eigendom Verp. Nomor 89 yang terletak dalam daerah Swatantra Tkt I Maluku Daerah Swatantra Tkt II Maluku Utara Kecamatan Kotapradja Temate Kmp Toboko;
4. 1 (satu) buah surat Permintaan Izin Bangunan Nomor Pemb.III/3/18/75 tanggal 25 Januari 1975 yang diajukan oleh Ibu F. Bukidz dan dilampirkan dengan Surat Keterangan dari Kepala Kecamatan Kotapradja Maedy Hasim, BA. tanggal 25 Januari 1975 ;
5. 1 (satu) buah surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 atas nama wajib pajak Philip Bukidz tertanggal 3 Januari 1989, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Philip Bukidz untuk pembayaran tahun 2023 tertanggal 30 September 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 1 (satu) surat Kuasa dari W. F. Bukidz (Welly) kepada Estefin Bukidz (Lily) tanggal 17 Maret 1995;
7. 1 (satu) surat perdamaian tanggal 3 Maret 1999 antara Suratman Djafar, SM.HK. yang mewakili Nyonya Sjhara Binti Abdullah Eda dengan Hanafie Siradjuddin, SH. Yang mewakili Saleh Bin Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said;
8. 1 (satu) Salinan Akta Perdamaian Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tanggal 12 April 2020 antara Nyonya Sjhara Binti Abdullah Eda sebagai Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat I dalam perkara Intervensi Lawan Syarif Yunus, Dkk. sebagai Tergugat;
9. 1 (satu) surat Kesimpulan Hasil Rapat Anggota Masyarakat dengan Para Ahli Waris dari tanah milik Nomor 256 tanggal 26 Juli 2003;
10. 1 (satu) surat pernyataan dan kesepakatan bersama antara Fuad Muhammad, Megah Multiniwati Eda, SP dan Luly Muhsin tanggal 21 Agustus 2003 atas pembagian tanah sesuai sertifikat hak milik nomor 256 yang terletak di Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Temate Selatan Kota Temate;
11. 1 (satu) buah kuitansi pembayaran tanah di Kelurahan Takoma dari SHM 256 seluas 426 M² (empat ratus dua puluh enam meter persegi) yang dilakukan oleh Ny. Charlotta Makapuko pada tanggal 22 Februari 2007 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan 1 (satu) buah kuitansi pembayaran panjar tanah di Kelurahan Tanah Tinggi oleh Ibu Ros pada tanggal 12 Mei 2007 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang keduanya diterima oleh Lulyan Muksin;
12. 1 (satu) buah surat pernyataan yang dibuat oleh Jarina Jorosina Bukidz tanggal 22 Mei 2017;
13. 1 (satu) buah surat keterangan ahli waris tanggal 18 Agustus 2020 ;
Tetap terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa;

Keadaan yang memberatkan :

- Bahwa sejak tahun 2000 Tante terdakwa tidak pernah melaksanakan putusan Perdamaian atas Tanah Hak Milik saksi korban **Lulyan Muksin** yang telah beralih karena hibah dan terdakwa telah bertindak seakan-akan sebagai pemilik tanah dan bangunan diatas SHM 478 milik saksi korban ;

Halaman 87 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa tidak mendapat izin untuk tinggal dan melakukan aktifitas diatas tanah milik saksi korban Lulyan Muksin.
- Bahwa terdakwa bertindak dan berkuasa diatas tanah Hak Milik saksi korban serta melakukan penyewaan bangunan diatas tanah milik saksi korban tanpa ijin dan sepengetahuan saksi korban.
- Terdakwa tidak mengakui kesalahannya.

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa berlaku sopan dalam persidangan ;
- Terdakwa memberikan keterangan agak terlebit-belit dipersidangan;
- Terdakwa mengakui perbuatannya;
- Terdakwa memiliki usia yang sudah senja dan memasuki usia 60 tahun ;
- Terdakwa sakit-sakitan ;
- Sementara perkara perdata nya sedang dalam proses aanmaning;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka harus dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 385 Ayat (1) ke 4 Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHPidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I ;

1. Menyatakan terdakwa Jarina Jorosina Bukidz, SE., telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atas tanah itu secara berlanju*";
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan ;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan terdakwa tetap berada dalam tahanan.
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - a. Bukti surat yang disita dari saudari LULYAN MUKSIN sebagai berikut :
 - 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No,249 Hak Milik antara lain a.n ZAHRA BINTI ABDULLAH BIN EDA;
 - 1(satu) buah sertifikat dengan nomor SHM No.478 Hak Milik a.n LULYAN MUKSIN;

Halaman 88 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/PN Tte



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Perdata Pengadilan Negeri Ternate Nomor 131 / Pdt.G /1998/PN.Tte tanggal 12 April 2000;
 - Putusan Perkara pidana Pengadilan Negeri Ternate Nomor 253 / Pid.sus /2021 /PN.Tte tanggal 16 Maret 2022 dan putusan nomor : 14 / Pid.sus / 2022 / PT.Tte;
 - Surat pernyataan antara LULYAN MUKSIN dan JARINA JOROSINA BUKIDZ
- b. Bukti surat yang disita dari saudara TEGUH MAULANA HASBY sebagai berikut :
- 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 06 Desember 2020 untuk pembayaran sewa tanah dari TEGUH MAULANA HASBY kepada JARINA JOROSINA BUKIDZ alis RINA BUKDIZ;
 - 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 02/01/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
 - 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 28/09/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789;
 - 1 (satu) lembar bukti transfer uang bank Mandiri atas nama TEGUH MAULANA HASBY tanggal 14/10/2021 kepada JARINA JOROSINA Bank BNI Nomor rekening : 7777070789.
- c. Bukti surat yang disita dari saudara SUNARMIN Alias MAS AMIN sebagai berikut :
- 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 17-05-2022, tanggal 21-05-2022 dengan jumlah uang masing-masing 2 jutaan
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 23-06-2022, dengan jumlah uang 4 jutaan.
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 20-07-2022,
 - 1 (satu) lembar bukti transfer kerekening Nomor 7777070789 Bank BNI a.n. JARINA JOROSINA BUKIDZ, tanggal 30-07-2022.
- Dikembalikan kepada pemiliknya sesuai darimana barang bukti tersebut di sita ;
- Begitu pula dengan barang bukti berupa ;

Halaman 89 dari 92 Putusan Nomor 188/Pid.B/2023/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)



- 1 (satu) buah kuitansi pembayaran sewa rumah mulai bulan Agustus 1951 sampai dengan bulan Desember 1951 sejumlah Rp.25,- (dua puluh lima rupiah) dari F. Bukidz kepada Abdullah Edda pada tanggal 27 Desember 1951.
- 2 (satu) buah kuitansi pembayaran sewa rumah tahun 1980 sejumlah Rp.12.000,- (dua belas ribu rupiah) dari Nyonya F. Bukidz kepada M. Waridin pada tanggal 18 Juni 1981;
- 1 (satu) buah surat keterangan Kepala Kantor Agraria Daerah Maluku Utara Nomor 11/Kagda/1972 tanggal 15 Juni 1972 yang dilampirkan dengan gambar situasi atas sebidang tanah negara Eigendom Verp. Nomor 89 yang terletak dalam daerah Swatantra Tkt I Maluku Daerah Swatantra Tkt II Maluku Utara Kecamatan Kotapradja Temate Kmp Toboko;
- 1 (satu) buah surat Permintaan Izin Bangunan Nomor Pemb.III/3/18/75 tanggal 25 Januari 1975 yang diajukan oleh Ibu F. Bukidz dan dilampirkan dengan Surat Keterangan dari Kepala Kecamatan Kotapradja Maedy Hasim, BA. tanggal 25 Januari 1975 ;
- 1 (satu) buah surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989 atas nama wajib pajak Philip Bukidz tertanggal 3 Januari 1989, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Philip Bukidz untuk pembayaran tahun 2023 tertanggal 30 September 2023;
- 1 (satu) surat Kuasa dari W. F. Bukidz (Welly) kepada Estefin Bukidz (Lily) tanggal 17 Maret 1995;
- 1 (satu) surat perdamaian tanggal 3 Maret 1999 antara Suratman Djafar, SM.HK. yang mewakili Nyonya Sjhara Binti Abdullah Eda dengan Hanafie Siradjuddin, SH. Yang mewakili Saleh Bin Abdullah Bin Eda Bin Al Bin Said;
- 1 (satu) Salinan Akta Perdamaian Nomor 131/Pdt.G/1998/PN.Tte tanggal 12 April 2020 antara Nyonya Sjhara Binti Abdullah Eda sebagai Penggugat dalam perkara pokok/Tergugat I dalam perkara Intervensi Lawan Syarif Yunus, Dkk. sebagai Tergugat;
- 1 (satu) surat Kesimpulan Hasil Rapat Anggota Masyarakat dengan Para Ahli Waris dari tanah milik Nomor 256 tanggal 26 Juli 2003;
- 1 (satu) surat pernyataan dan kesepakatan bersama antara Fuad Muhammad, Megah Multiniwati Eda, SP dan Luly Muhsin tanggal 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2003 atas pembagian tanah sesuai sertifikat hak milik nomor 256 yang terletak di Kelurahan Tanah Tinggi Kecamatan Temate Selatan Kota Temate;

11. 1 (satu) buah kuitansi pembayaran tanah di Kelurahan Takoma dari SHM 256 seluas 426 M² (empat ratus dua puluh enam meter persegi) yang dilakukan oleh Ny. Charlotta Makapuko pada tanggal 22 Februari 2007 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan 1 (satu) buah kuitansi pembayaran panjar tanah di Kelurahan Tanah Tinggi oleh Ibu Ros pada tanggal 12 Mei 2007 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang keduanya diterima oleh Lulyan Muksin;
 12. 1 (satu) buah surat pernyataan yang dibuat oleh Jarina Jorosina Bukidz tanggal 22 Mei 2017;
 13. 1 (satu) buah surat keterangan ahli waris tanggal 18 Agustus 2020 ;
Tetap terlampir dalam berkas perkara ;
6. Membebankan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu) rupiah.

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Temate, pada hari Senin tanggal 20 November 2023 oleh kami, Budi Setiawan, S.H., sebagai Hakim Ketua , Ulfa Rery, S.H. , Irwan Hamid, S.H., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 27 November 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota Irwan Hamid, SH., MH., & Kadar Noh., SH., dibantu oleh Florence N. Mahoklory, SH., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Mokhsin Umalekhoa, SH.,MH., Penuntut Umum dan Terdakwa beserta Penasehat Hukum terdakwa ;

Majelis Hakim tersebut,

Hakim Anggota,
Ttd
Irwan Hamid, S.H.,MH.

Hakim Ketua,
Ttd
Budi Setiawan, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd
Kadar Noh S.H.

Panitera Pengganti,
Ttd

Florence N. Mahoklory, S.H.