



**PUTUSAN**

**Nomor 37 / Pdt.G / 2024 / PN.Tte**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Klas IA Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dengan acara gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

NURSI AH MUHAMMAD, S.H., M.M.,

tempat/tanggal lahir Makian, 08 Agustus 1965, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Pendidikan Strata II, tempat kediaman di Jl. Batu Angus, Rt.004/Rw.002, Kelurahan Tafure, Kecamatan Ternate Utara, Kota Ternate, Maluku Utara.

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini Penggugat telah memberi kuasa kepada AHMAD RUMASUKUN, S.H., M. AFDAL Hi. ANWAR, S.H.,M.H., MUBARAK ABDURRAHMAN, S.H., DANDI MAHASARI, S.H., Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan Konsultan hukum pada KANTOR ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM AHMAD RUMASUKUN, SH. & PARTNER Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 25 Juni 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate dengan register Nomor : 271/PAN.W28-U2/HK2.4/VI/2024, untuk bertindak & untuk atas nama Penggugat ;

**LAWAN ;**

1. SYAFRUL MUHAMMAD, S.Km., M.H.Kes,

Tempat/Tanggal Lahir, Ternate, 03 Maret 1981, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil(PNS), Pendidikan Strata II, tempat kediaman di Jl. Seruni, Rt 02/Rw 01, Kelurahan Kampung Pisang, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate,

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/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

Dalam hal ini Tergugat I memberi kuasa kepada Fakhri Lantu, S.H., dan Juraïs Batawi, S.H., adalah Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum “Fakhri Lantu,SH & Rekan”, beralamat di Jalan Bola, No. 485, RT. 012/RW. 06, Kelurahan Toboleu, Kecamatan Ternate Utara, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, berdasarkan surat kuasa khusus Tanggal 13 Juli 2024, terdaftar di Pengadilan Negeri Ternate nomor 355/PAN.W28-U2/HK.24/VII/2024, Tanggal 16 Juli 2024, untuk bertindak & atas nama Tergugat I ;

2. Christina Febryanty Wijaya,

Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat Jalan Merdeka Kelurahan Gamalama, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate sebagai **Tergugat II** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2024 Perkara Nomor 37/Pdt.G /2024/PN Tte untuk bertindak & atas nama Tergugat I ;

Selanjutnya disebut Tergugat II ;

Dalam hal ini Tergugat II memberi kuasa kepada Arfius Nurdin, S.H Advokat/Panasehat Hukum pada Kantor Hukum Arfius Nurdin, S.H & Partners (Advokat/Pengacara & Panasehat Hukum) beralamat di Jalan Kayu Manis, Kelurahan Moya, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juli 2024 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate nomor 373/PAN.W28-U2/HK.2.41/VII/2024, untuk bertindak & atas nama Tergugat II ;

3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang BPN RI di Jakarta, Cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Maluku Utara di Ternate, Cq Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate;

Yang beralamat di Jalan SKSD Palapa, Lingkungan Tanah Mesjid, Rt. 001/Rw. 005 Kelurahan Kalumpang, Kecamatan Ternate Tenggara, Kota Ternate, Propinsi Maluku Utara ;

Selanjutnya disebut Turut Tergugat ;

Dalam hal ini Turut Tergugat memberi kuasa kepada Deviet Afrianto S, S.H.,M.Ec.Dev., Maulayati Candra, S.H., & Nurul

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Magfira, kesemuanya mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Ternate berdasarkan surat tugas tanggal 10 Juli 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nomor 363/PAN.W28-U2/HK2.4/VII/2024, untuk bertindak & atas nama Turut Tergugat ;

## **Pengadilan Negeri Tersebut ;**

Telah membaca berkas dan segala surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah membaca laporan hasil mediasi yang disampaikan oleh mediator;

Telah mendengarkan keterangan kedua belah pihak dalam : gugatan, jawaban, replik dan duplik yang diajukan dipersidangan ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 1 Juli 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Ternate dalam register perkara perdata gugatan nomor 37/Pdt.G/2024/PN Tte, telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 240 M<sup>2</sup> dengan SHM dengan Nomor 01309 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Penggugat;  
Sebelah timur berbatasan dengan : Rumah Fitriyani (Sekarang Alfaidi);  
Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Raya;  
Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Samsul Ade (Sekarang Indomaret) (Vide: Bukti P-I);
2. Bahwa sebidang tanah sebagaimana dimaksud diatas diperoleh oleh Penggugat dari **Guntur Nagara** melalui proses jual beli yang sah sehingga pada tahun 2008 sebidang tanah tersebut berubah nama pemegang hak atas tanah tersebut menjadi nama Penggugat;
3. Bahwa selanjutnya pada tahun 2018 Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat (kesepakatan lisan) untuk merubah nama sertifikat yang sebelumnya atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat I dengan isi kesepakatan yang pokoknya sebagai berikut :  
**“bahwa objek tersebut tidak boleh diperjualbelikan atau dipindatangkan kepada pihak lain dan objek tersebut harus difungsikan sebagai tempat usaha bersama (usaha keluarga)”**.
4. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut, maka pada tanggal 28 September

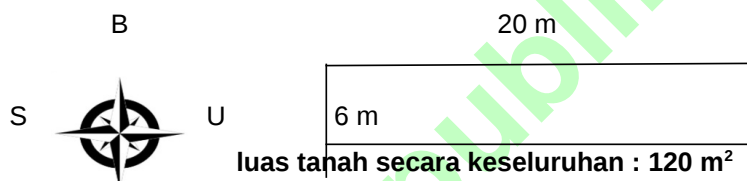
Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



2018 Penggugat dan Tergugat I datang dan menghadap ke Notaris atas nama Muhammad Anshar A. Basinu.S.H, untuk membuat akta jual beli. Dengan melalui serangkaian proses administrasi, maka terbitlah Akta Jual Beli Nomor : 234/2018 : (Vide: Bukti P-II);

5. Bahwa setelah Akta Jual Beli tersebut dibuat, maka Tergugat I melakukan proses balik nama sertifikat di Kantor BPN Kota Ternate (Turut Tergugat) atas nama Tergugat I;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat I menjual sebagian objek tanah tersebut secara sepihak kepada Tergugat II dengan ukuran dan harga sebagai berikut:

**Ukuran Sebagian Objek Yang di Jual**



**Harga Sebagian Objek Yang di Jual**

**Rp.1.163.000.000,00** (satu milyar seratus enam puluh tiga juta rupiah).

7. Bahwa harga sebagian objek yang di jual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dinikmati sepenuhnya oleh Tergugat I. Perbuatan Tergugat I secara hukum nyata-nyata bertentangan dengan isi kesepakatan yang Tergugat I buat dengan Penggugat atau dengan kata lain Tergugat I telah ingkar janji atas isi kesepakatan yang dibuat dengan Penggugat;
8. Bahwa akibat hukum dari tidak dipenuhinya kewajiban hukum atau prestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik itu kerugian materiil maupun immateriil, maka sudah sepatutnya menurut hukum Tergugat I dibebani kewajiban hukum untuk membayar kerugian-kerugian tersebut kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil**

Harga Sebagian Objek Yang Dijual Rp. 1.163.000.000,00

**Kerugian Immateriil**

Rp. 500.000.000,00

**Total Kerugian**

**Rp. 1.663.000.000,00**

9. Bahwa akibat adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, mengakibatkan Penggugat dirugikan tidak hanya kerugian materiil tapi juga kerugian immateriil, sebab apabila sebagian objek yang dijual dikelola secara bersama sebagaimana isi kesepakatan, maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan dari pengelolaan usaha bersama dimaksud, oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Tergugat I dihukum untuk membayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana kerugian materiil dan immateriil yang disebutkan di atas dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

10. Bahwa setelah Penggugat mengetahui sebagian objek tanah tersebut telah di jual ke pihak lain dalam hal ini Tergugat II, maka Penggugat mengundang/memanggil Tergugat I untuk membicarakan permasalahan dimaksud, namun Tergugat I tidak mengakui isi kesepakatan dimaksud dan Tergugat I tetap pada pendapatnya bahwa objek tersebut atas nama Tergugat I, untuk itu mau dijual ke pihak lain adalah hak Tergugat I;
11. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, maka gugatan ini di ajukan ke pengadilan negeri Ternate;
12. Bahwa sehubungan dengan telah adanya upaya Penerbitan Sertifikat atas sebagian objek yang dijual atas nama Tergugat II di Badan Pertanahan Kota Ternate (Turut Tergugat), maka terhadap upaya dimaksud sepatutnya dihentikan atau ditanggihkan setelah perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap dan atau apabila telah diproses atau terbitnya sertifikat atas nama Tergugat II atas sebagian objek yang dijual, maka terhadap proses tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
13. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Ternate dapat meletakkan Sita Jaminan terhadap sebgain objek yang dijual di dengan batas-batas sebagai berikut;  
Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Penggugat;  
Sebelah timur berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan Tergugat I;  
Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Raya;  
Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Syamsul Ade (Sekarang Indomaret) ;
14. Bahwa selanjutnya hukum perjanjian Indonesia menganut **sistem konsensual**, dimana dalam sistem perjanjian konsensual ini mengajarkan suatu ikatan karena perjanjian sudah terjadi pada saat dibuatnya perjanjian, yakni pada saat tercapainya kata sepakat, meskipun hanya kesepakatan lisan. Jadi tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis. (Lihat, **Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, cet. ke-2, hal.205, 2015);
15. Bahwa berdasarkan pada uraian pada angka 3 tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan secara lisan dan tidak ditemukan bahwa perjanjian tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata (**sepakat mereka**

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal), namun Tergugat I menyangkal tentang adanya perjanjian dimaksud, maka terhadap perjanjian tersebut sepatutnya dinyatakan sah menurut hukum karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait;

16. Bahwa berdasarakan ketentuan **Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata** menentukan bahwa perjanjian atau kontrak itu mengikat bagi mereka atau pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sun servanda*), yang membawa konsekuensi hukum wanprestasi bila tidak dilaksanakan/harus dipenuhi oleh para pihak;
17. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka mohon segala penetapan dan putusan dapatlah dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun Para Tergugat melakukan *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;
18. Bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang disebabkan kesengajaan Tergugat I dengan cara tidak mau memenuhi prestasinya pada Penggugat, maka Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00- (*satu juta rupiah*) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan kelak, terhitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, hingga Tergugat I melaksanakan isi putusan perkara ini.

## **PETITUM :**

Berdasarkan uraian posita gugatan di atas, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ternate cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## **PRIMAIR ;**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum jual beli dibawah tangan antara Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa dengan luas 120 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebahai berikut :  
Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Penggugat  
Sebelah timur berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan Tergugat I  
Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Raya  
Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Syamsul Ade (Sekarang

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



Alfamidi)

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar sejumlah kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil**

Harga Sebagain Objek Yang Dijual Rp. 1.163.000.000,00

**Kerugian Immateriil** Rp 500.000.000,00

**Total Kerugian** **Rp. 1.663.000.000,00**

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap sebagian objek yang dijual dengan luas 120 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan : Rumah Penggugat

Sebelah timur berbatasan dengan : Tanah dan Bangunan Tergugat I

Sebelah selatan berbatasan dengan : Jalan Raya

Sebelah barat berbatasan dengan : Rumah Syamsul Ade (Sekarang Alfamidi)

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk segera menghentikan/menanggugkan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas sebagian objek yang dijual atas nama Tergugat II;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat denda keterlambatan sebanyak Rp. 1.000.000. -(satu juta rupiah) sejak gugatan ini diajukan hingga Tergugat I melaksanakan isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00- (satu juta rupiah) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan kelak, dihitung adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, hingga Tergugat I melaksanakan isi putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan perkara didasarkan oleh bukti-bukti otentik sehingga dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun Para Tergugat melakukan *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*.

**SUBSIDIER:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan sebagaimana telah ditentukan Para kedua belah pihak berperkara lengkap hadir dengan didampingi kuasa hukumnya masing – masing, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan Para kedua belah pihak berperkara dengan menawarkan mediasi (vide Perma no 1 tahun 2016 tentang mediasi Jo Perma no 3 tahun 2022 tentang mediasi di Pengadilan elektronik) serta menunjuk Erni HS. Mailaha, SH.,– Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas IA Ternate sebagai hakim mediator



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam rangka proses mediasi perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Tte akan tetapi tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tersebut, yang atas pertanyaan Majelis Hakim maka Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa hal-hal yang tidak lagi ditanggapi oleh Tergugat dianggap telah ditolak seluruhnya ;
3. Bahwa mencermati gugatan penggugat mulai dari posita gugatan angka 1 sampai dengan angka 18 adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak oleh karena dalil tersebut hanyalah suatu dalil yang sengaja direayasa/akal-akalan oleh Penggugat dimana dalam perkara a quo Penggugat telah dengan sengaja membuat dalil-dalil yang bertentangan dengan dalil sebagaimana dalam perkara yang diajukan Penggugat di Pengadilan Agama Ternate dan Pengadilan Negeri Ternate sebagaimana Putusan Pengadilan Agama Ternate Nomor : **511/Pdt.G/2021/PA.Tte Tanggal 13 Oktober 2020, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Maluku Utara Nomor : 4/PDT.G/2022/PTA.MU Tanggal 11 Maret 2022 M/8 Sya'ban 1443 H, Jo. Putusan Kasasi Nomor : 871 K/Ag/2022 Tanggal 11 Oktober 2022**, dan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor : 43/Pdt.G/2023/PN.Tte tanggal 21 Februari 2024, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor : 12/PDT/2024/PT TTE, tanggal 6 Mei 2024, Putusan mana semuanya telah mempunyai kekuatan hukum tetap (akan dibuktikan dipersidangan);
4. Bahwa selama ini antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah ada perjanjian apapun terkait proses jual beli hingga diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 234/2018 tanggal 28 September 2018 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Muhammad Anshar Basinu, SH, sehingga proses peralihan hak atas objek ke BPN Kota Ternate adalah sah karenanya perbuatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II menurut hukum adalah sah, karena itu dalil Penggugat angka 3,4,5,6,7,10, 11 dan angka 12 haruslah ditolak;
5. Bahwa dalil posita gugatan angka 8,9 harus pula ditolak oleh karena perbuatan Tergugat bukan merupakan perbuatan wanprestasi dan lagi pula tuntutan Penggugat tanpa perincian yang jelas hanya sekedar menyebut besaran kerugian material dan immateril, maka dalil tersebut harus di tolak

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejalan dengan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970***  
***“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-  
kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus  
dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak  
jelas/tidak sempurna”;***

6. Bahwa dalil Penggugat angka 14, 15 dan 16 harus ditolak, sebab Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian dalam bentuk apapun sehingga menurut hukum tidak ada kewajiban Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam akta Jual beli nomor : 234/2018 tanggal 28 September 2018;
7. Bahwa berhubung dalil Penggugat dilandasi alasan-alasan yang tidak benar dan hanya rekayasa dengan tujuan ingin menguasai dan mendapat keuntungan dari objek yang telah dijual kepada Tergugat I, karenanya tidak beralasan dan harus ditolak dalil gugatan angka 13, 17 dan angka 18 karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur Pasal 180 HIR/191 ayat (1) RBg jo. SEMA Nomor 6 tahun 1975, jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000, jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 ;

Berdasarkan segenap uraian hukum di atas, maka Tergugat I memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex aquo et bono***) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pula Kuasa Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi
  1. **Surat Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*)**.
    - ☉ Bahwa Gugatan mendalilkan bahwa Tergugat I menjual sebagian Obyek Tanah secara sepihak kepada Tergugat II, Penggugat tidak mampu menguraikan apakah ada bentuk Perjanjian antara Tergugat II dan Penggugat??, sehingga terlihat sangat Jelas Gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*) olehnya itu menurut hukum Gugatan tidak dapat diterima;
    - ☉ Bahwa Obyek Tanah yang di Kuasai oleh Tergugat II No SHM. SHM Nomor 01522 pernah digugat ke Pengadilan Negeri Ternate pada

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Agustus 2023 dengan Nomor Register 43/Pdt.G/2023/PN Tte dan telah di putuskan oleh Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 21 Februari 2024 yaitu dalam pokok Perkara menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kemudian atas putusan tersebut Penggugat melakukan Banding ke Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan Nomor Perkara 12/PDT/2024/PT/TTE dan telah di putuskan juga Oleh Pengadilan Tinggi Maluku Utara pada tanggal 26 Mei 2024 dengan amar Putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Tte dalam Putusan ini Penggugat tidak melakukan Upaya Hukum Kasasi maka dinyatakan berkekuatan hukum tetap.

## 2. Tergugat II Tidak Ada Hubungan Hukum Dengan Penggugat.

- ⊖ Bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing (kedudukan hukum) dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II maka Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat kerana Tergugat II memperoleh Obyek Tanah tersebut dari Tergugat I;

### B. Dalam Pokok Perkara ;

1. Bahwa uraian pada bagian eksepsi ditarik masuk dan menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dengan uraian dibagian ini ;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;
3. Mohon dengan Hormat Kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Turut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/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

## I. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Turut Tergugat pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Turut Tergugat;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Maliaro (dahulu SHM No. 919/Maliaro) asal Pergantian Sertipikat Ganti Blanko pada tanggal 30 Januari 2003 atas nama **Ny. Naomi Maris Lalawi**;
3. Bahwa pada tahun 2003 terjadi pencatatan Peralihan Hak kepada **Guntur Sagara** berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Muhammad Anshar A. Basinu, S.H. tanggal 29 Maret 2003 No. 39/KTS/III/2003;
4. Bahwa pada tahun 2008 terjadi pencatatan Peralihan Hak kepada **Nursiah Muhammad, S.H.,M.M.** berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Sementara Camat Kota Ternate Tengah No. 75/KTT/2008 tanggal 26 Agustus 2008;
5. Bahwa pada tahun 2018 terjadi pencatatan Peralihan Hak kepada **Syafrul Muhammad** berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Muhammad Anshar A. Basinu, S.H. No. 75/KTT/2008 tanggal 26 Agustus 2008;
6. Bahwa pada tahun 2020 Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Maliaro atas nama Syafrul Muhammad, dilakukan pemecahan bidang *sehingga Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Maliaro dimatikan dan dinyatakan tidak berlaku lagi*;

## II. PETITUM

Dalam Pokok Perkara

- Memohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya .

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat I, Tergugat II & Turut Tergugat, Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan replik secara tertulis dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II telah menyampaikan duplik secara tertulis dipersidangan, terkecuali Turut Tergugat tidak mengajukan replik ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, replik maupun duplik tersebut tetap termuat sebagaimana dalam berita acara sebagai satu kesatuan dan turut dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 234/2018 pada Kantor Notaris Muhamaad Ansar Basinu, diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Surat Rekomendasi Nomor 503/483/R/KUKM-KT/IX/2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Ternate Dinas Koperasi Usaha Kecil dan Menengah, diberi tanda bukti P.2;

bahwa copy surat tersebut di atas telah diperiksa disertai aslinya dan telah dibubuhi materai, selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan bukti saksi yang setelah diperiksa ternyata telah memenuhi syarat untuk menjadi saksi dan telah disumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Iswady I. Sulaming,
  - ⊖ Bahwa saksi mengerti ada masalah apa antara Penggugat dengan Tergugat I Terjadinya balik nama sertifikat ;
  - ⊖ Bahwa Sertifikat tersebut atas nama Nursiah Muhammad ;
  - ⊖ Bahwa Sertifikat tersebut dibalik nama kea ta nama Syafrul Muhammad ;
  - ⊖ Bahwa Balik nama sertifikat tersebut terjadi pada Tahun 2018 ;
  - ⊖ Bahwa Hubungan Sdr. Safrul dengan Sdri. Nursiah adalah saudara kandung;
  - ⊖ Bahwa pada Tahun 2018 Sdr. Safrul melanjutkan usaha warung milik orangtuanya yaitu warung sembako kecil-kecilan, kemudian setelah ayahnya meninggal dan ibunya tinggal sendiri tidak ada yang melanjutkan usaha tersebut ;
  - ⊖ Bahwa Tahun 2018 Sdr. Safrul pulang dari Jawa kemudian melanjutkan usaha tersebut dan Saksi sering duduk-duduk didepan warung Sdr. Safrul sehingga Saksi sering cerita-cerita dan suatu waktu Saksi diceritakan oleh Sdr. Safrul bahwa Sdr. Safrul dan Sdr. Nursiah ada komunikasi masalah warung dan Sdri Nursiah mau balik nama sertifikat atas nama Sdri. Nursiah supaya bisa diajukan ke Bank dan bisa kembangkan usaha tersebut;
  - ⊖ Bahwa nama orangtua Sdr. Safrul dengan Sdri. Nursiah adalah biasa dipanggil Pak haji dan Ma Haji;
  - ⊖ Bahwa Warung tersebut terletak di Kelurahan Maliaro depan Rumah Sakit Umum;
  - ⊖ Bahwa ganti nama sertifikat tersebut terjadi di Tahun 2018 akhir;
  - ⊖ Bahwa setelah diajukan pinjaman ke Bank dan bangunan tersebut sudah jadi;
  - ⊖ Bahwa saksi mengetahui bangunan tersebut sudah jadi Tahun 2019 Akhir;
  - ⊖ Bahwa Semi permanen yaitu dari batu bata dan bentuknya kecil saja dan

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembangkan menjadi usaha besar dan Tergugat I bilang didepannya nanti tempat kakak-kakaknya berjualan kue dan disebelahnya tempat kakaknya berjualan ikan;

- ⊖ Bahwa warung tersebut tidak dibongkar dan bangunan tersebut berada disamping warung tersebut;
- ⊖ Bahwa Saksi bertemu dengan Sdr. Safrul dan Sdr. Safrul mengatakan akan mengajukan pinjaman lagi di Bank yaitu sebelumnya sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan akan mengajukan lagi sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk melanjutkan pembangunan bangunan tersebut namun pasca covid sehingga dipending pembayaran berikutnya yaitu di Tahun 2020 (pembayaran macet) dan saat itu Sdr. Safrul menikah sehingga banyak anggaran yang keluar sehingga terjadi hal tersebut yaitu kredit macet dan Sdr. Safrul menjual bangunan tersebut;
- ⊖ Bahwa Sdr. Safrul menjual hanya sebagian tanah yang dijual yaitu dibagi 2;
- ⊖ Bahwa Tanah yang dijual adalah yang ada warung yang dirintis oleh orangtuanya dan yang ada bangunan yang dibangun tidak dijual ;
- ⊖ Bahwa saksi tidak mengetahui di Tahun berapa Sdr. Safrul menjual tanah tersebut;
- ⊖ Bahwa Saksi mengetahui bangunan tersebut dijual setelah ada papan Gugatan didepan Rumah Sakit yang Saksi lihat;
- ⊖ Bahwa Pada Tahun 2023 Saksi melihat papan Gugatan tersebut;
- ⊖ Bahwa Sdr. Safrul yang menyampaikan kepada Saksi bahwa tanah tersebut dijual kepada orang yang Saksi tidak tahu namanya tapi tinggalnya disamping ex. SMP 4;
- ⊖ Bahwa Saksi tidak mengetahui bangunan tersebut dijual ;
- ⊖ Bahwa benar tanah yang dijual adalah tanah yang ada bangunan warung orangtuanya dan bangunan yang Tergugat I bangun tidak dijual?
- ⊖ Bahwa Saksi ketahui hanya untuk bangun usaha saja;
- ⊖ Bahwa Saksi ketahui Tergugat I menjual tanah karena sebelumnya Tergugat I sudah menghubungi kakak-kakaknya untuk bantu tutupi uang kreditan di Bank namun tidak ada yang menggubris dan dengan Saksi juga Tergugat I pinjam uang untuk tutupi uang cicilan di Bank dan alasan itulah sehingga Tergugat I menjual tanah disebelah tersebut;
- ⊖ Bahwa Saksi dengar Tergugat I menjual tanah tersebut sendiri kepada Pemilik Toko Firma Agung yang saksi tidak tahu namanya dan untuk bagaimana cara jual secara tertulis atau dibawah tangan Saksi tidak tahu;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ⊖ Bahwa benar bahwa tanah tersebut sudah beralih tangan tanpa sepengetahuan saudara-saudara Tergugat I ;
- ⊖ Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sejak Saksi SD ;
- ⊖ Bahwa Tergugat I tinggal di rumahnya di Kelurahan Maliaro;
- ⊖ Bahwa bukan, lokasi sengketa adalah tempat warung usaha orangtuanya;
- ⊖ Bahwa berbatasan dengan Indomaret dan Alfamidi, belakang berbatasan dengan Ibu Nursiah, depan berbatasan dengan jalan;
- ⊖ Bahwa Saksi tidak pernah melihat terkait dengan Akta Jual beli;
- ⊖ Bahwa Saksi tidak pernah mendengar, yang Saksi dengar hanya Tergugat I menutup hutang kakaknya di Bank namun besarnya berapa Saksi tidak tahu;
- ⊖ Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Maliaro RT 12 sejak Tahun 1995;
- ⊖ Bahwa Saksi tahu Tergugat I mau menjual tanah tersebut karena Kakak-kakaknya tidak mau membantu untuk menutupi hutang di Bank;
- ⊖ bahwa awalnya tanah tersebut adalah milik orangtuanya;
- ⊖ bahwa Saksi pernah mendengar dan Saksi diminta untuk jangan bersaksi untuk Sdri. Nursiah dan saudara-saudaranya tersebut;
- ⊖ Bahwa yang meminta Saksi untuk tidak menjadi Saksi untuk ibu Nursiah dan saudara-saudaranya tersebut adalah Sdr. Safrul;
- ⊖ Bahwa benar Saksi pernah mendengar ada perkara di Pengadilan Agama;
- ⊖ Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut ada perkara lagi di Pengadilan Negeri;
- ⊖ Bahwa Saksi mengetahuinya karena Sdr. Safrul yang cerita, Yang menggugat adalah Sdri. Nursiah;
- ⊖ Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik orangtua dan bukan milik Sdri. Nursiah;
- ⊖ Bahwa Saksi karena menikah sekarang tinggal di Kelurahan Sangaji;
- ⊖ Bahwa Saksi mengetahui dahulu batas-batas tanah tersebut, Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Pak Leo, sebelah Timur berbatasan dengan Perumahan Pajak, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan dan sebelah utara berbatasan dengan Hi. Muhammad (Orangtua Sdr. Safrul);
- ⊖ Bahwa objek tersebut milik Hi. Muhammad
- ⊖ Bahwa Sdri. Nursiah pernah menyuruh Saksi untuk menjadi Saksi di Pengadilan Agama ;
- ⊖ Bahwa Sdr. Safrul sudah menyampaikna kepada Saksi untuk tidak mau menjadi Saksi ;
- ⊖ Bahwa Saksi tidak mengetahui isi dari Putusan Pengadilan Agama ;
- ⊖ Bahwa Saksi mengetahui isi dari Putusan Pengadilan Negeri karena Sdr.

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/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

Safrul yang disampaikan kepada Saksi ;

- ⊖ Bahwa isi dari Putusan Pengadilan Negeri tersebut Tergugat I menang ;
- ⊖ Bahwa Saksi dekat dengan Sdr. Safrul dan Sdri. Nursiah ;
- ⊖ Bahwa Saksi ketahui menurut orangtua di Kampung tanah tersebut katanya milik orang Cina dan dijaga Hi. Muhammad orangtua Sdr. Safrul, kemudian ada orangtua yang bernama Tete Sumatera yang beli tanah tersebut tanpa sepengetahuan Hi. Muhammad yang jaga tanah tersebut, kemudian oleh Tete Sumatera tanah tersebut dibagi 2, setengah dari tanah tersebut dijual kepada Apotik Kimia Farma dan sampai akhirnya menjadi milik Hi. Muhammad;
- ⊖ Bahwa Sdr. Guntur Nagara bertemu dengan Hi. Muhammad untuk menjual tanah tersebut dan meminta Hi. Muhammad yang bayar tanah tersebut ;
- ⊖ Bahwa sampai dengan sekarang Guntur Nagara tersebut masih ada ;

Atas keterangan saksi akan ditanggapi didalam kesimpulan;

## 2. Saksi Abd. Rahman A. Bakar,

- ⊖ Bahwa Saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan Keluarga dan Pekerjaan dengan Penggugat;
- ⊖ Bahwa Saksi ketahui terkait sengketa lahan didepan Rumah Sakit tepatnya di Kelurahan Maliaro ;
- ⊖ Bahwa sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Nursiah Muhammad, sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan Alfamart dan sebelah Timur berbatasan dengan Indomaret ;
- ⊖ Bahwa Tanah tersebut milik orangtua Penggugat dan Tergugat I ;
- ⊖ Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah ada sertifikat ;
- ⊖ Bahwa Saksi mendengar saat Saksi dari rumah mau ke jalan sekitar Tahun 2019 terjadi cekcok antara Ibu Nursiah dengan Pak Safrul dan saat itu Ibu Nursiah yang panggil saksi dan menceritakan kenapa Pak Safrul meingkari kesepakatan bersama dari awal karena ini usaha bersama dan kenapa Tergugat I menjual dan saat itu Saksi hanya menyampaikan panggil saudara-saudara yang lain dan selesaikan;
- ⊖ Bahwa hubungan Sdr. Safrul dengan Nursiah sebagai Kakak Adik ;
- ⊖ Bahwa orangtua Sdr. Safrul dengan Sdri. Nursiah, Ayah bernama H. Muhammad Ayub dan Ibu bernama Rahma Barakati;
- ⊖ Bahwa Sdr. Safrul dengan Sdri. Nursiah bersaudara 6 orang, saudaranya Mirsan Muhammad, Samin Muhammad, Fadli Muhammad, Haris Muhammad, Nursiah Muhammad dan Safrul Muhammad ;
- ⊖ Bahwa Saksi tidak menanyakan hal tersebut karena saat itu Saksi hanya

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebatas menenangkan saja ;

Atas keterangan saksi, Kuasa Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawaban/bantahan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertipikat Tanah Nomor 27.01.06.05.1.01309, diberi Tanda Bukti TI-1;
2. Foto Copy Akta Jual Beli 234/2018, diberi Tanda Bukti TI-2;
3. Foto Copy Sertipikat Tanah nomor 27.01.06.05.1.01521, atas nama Syafrul Muhammad, diberi Tanda Bukti TI-3;
4. Foto Copy Putusan Pengadilan Agama Ternate Nomor 511/Pdt.G/2021/PA.Tte, tanggal 13 Oktober 2020, diberi Tanda Bukti TI-4;
5. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Agama Maluku Utara Nomor 4/Pdt.G/2022/PTA.MU, tanggal 11 Maret 2022, diberi Tanda Bukti TI-5;
6. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 871. K/Ag/2022 tanggal 11 Oktober 2022, diberi Tanda Bukti TI-6;
7. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor : 43/Pdt.G/2023/PN.Tte tanggal 21 Februari 2024, diberi Tanda Bukti TI-7;
8. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor : 12/PDT/2024/PT.TTE tanggal 6 Mei 2024, diberi Tanda Bukti TI-8;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti Surat T-1 yang merupakan copy dari copy, Kuasa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawaban/bantahan telah pula mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 01522 atas Nama Christina Febyanty Wijaya, diberi tanda bukti TII.1;
2. Foto copy Akta Jual Beli (AJB) No. 005/2020 Tahun 2020 antara Syafrul Muhammad,SKM.,M.H sebagai Penjual dan Christina Febyanty Wijaya sebagai Pembeli Tergugat II, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kantor Notaris Edwin Tendean, S.H, M.Kn beralamat Jl. Raya Bastiong, Kelurahan Bastiong Karance, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, diberi tanda bukti TII.2;
3. Foto copy Kuitansi Jual-Beli tertanggal 17 November 2020 antara Syafrul Muhammad, SKM.,M.H sebagai Penjual dan Christina Febyanty Wijaya sebagai Pembeli Tergugat II yang Pembayarannya di lakukan oleh Bapak Andy NG suami dari Tergugat II , diberi tanda bukti TII.3;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Tte pada tanggal 21 Februari 2024 yaitu dalam pokok Perkara menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan kemudian atas putusan tersebut Penggugat melakukan Banding ke Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan Nomor Perkara 12/PDT/2024/PT/TTE dan telah di putuskan juga Oleh Pengadilan Tinggi Maluku Utara pada tanggal 6 Mei 2024 dengan amar Putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Tte, diberi tanda bukti TII-4; Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawaban/bantahan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 1309/Maliaro, diberi tanda bukti T-T-1;
2. Foto copy warkah Permohonan Peralihan Hak karena Jual Beli yang telah memenuhi syarat formil, diberi tanda bukti T-T-2 yang terdiri dari :
  - a. Foto copy Formulir Permohonan Pendaftaran Akta Jual Beli tanggal 28 September 2018;
  - b. Foto copy Surat Kuasa tanggal 28 September 2018;
  - c. Foto copy KTP atas nama Nursiah Muhammad, S.H., M.M, KTP atas nama Syafrul Muhammad, SKM dan NPWP atas nama Nursiah Muhammad, S.H., M.M;
  - d. Foto copy KK atas nama Nursiah Muhammad, S.H., M.M;
  - e. Foto copy Akta Kematian No. 8271-KM-09082017-0001;
  - f. Foto copy Surat Keterangan Beda Nama No. 470/644/2018;
  - g. Foto copy Kwitansi Jual Beli tanggal 28 Juli 2018;
  - h. Foto copy SPPT PBB dan STTS tahun 2018;
  - i. Foto copy Tanda Bukti Pembayaran pajak BPHTB tanggal 28 September 2018;
  - j. Foto copy Pajak BPHTB tahun 2018 tanggal 20 September 2018;
  - k. Foto copy SPtPD BPHTB tanggal 20 September 2018;
  - l. Foto copy Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-253/PHTB/WPJ.16/KP.0503/2018;
  - m. Foto copy Akta Jual Beli No. 234/2018 tanggal 28 September 2018 menunjukkan bahwa telah terjadi Peralihan Hak antara Ny. Nursiah

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/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

Muhammad dengan Tuan Syafrul Muhammad atas Sertipikat Hak Milik  
No. 1309/Maliaro;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai  
dengan aslinya, Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan dinyatakan selesai, Kuasa  
Penggugat & Kuasa Tergugat telah menyampaikan kesimpulan dipersidangan,  
dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya putusan ini maka segala sesuatu  
yang tercatat dalam Berita Acara Sidang turut dipertimbangkan dan merupakan  
bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

**Dalam Eksepsi ;**

**Dalam Pokok Perkara ;**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara a quo telah mengajukan  
eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Surat Gugatan tidak jelas atau kabur (obscuur libel),

⊖ Bahwa Obyek Tanah yang di Kuasai oleh Tergugat II SHM  
Nomor 01522 pernah di Gugat oleh Penggugat dalam hal ini masuk  
selaku Pihak Para Penggugat di Pengadilan Negeri Ternate Tercatat  
Surat Gugatannya tanggal 28 Juli 2023 yang di daftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 8 Agustus  
2023 dengan Nomor Register 43/Pdt.G/2023/PN Tte dan telah di  
putusan oleh Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 21 Februari  
2024 yaitu dalam pokok Perkara menolak Gugatan Para Penggugat  
untuk seluruhnya, kemudian atas putusan tersebut Penggugat  
melakukan Banding ke Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan  
Nomor Perkara 12/PDT/2024/PT/TTE dan telah di putusan juga  
Oleh Pengadilan Tinggi Maluku Utara pada tanggal 26 Mei 2024  
dengan amar Putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri  
Ternate Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Tte dalam Putusan ini Penggugat  
tidak melakukan Upaya Hukum Kasasi maka dinyatakan berkekuatan  
hukum tetap.

2. Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ;

⊖ Bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing (kedudukan  
hukum) dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II maka

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/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

Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat karena Tergugat II memperoleh Obyek Tanah tersebut dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas sudah memasuki materi pokok tuntutan dan atau kejadian materiil gugatan yang harus diperiksa, oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat II tersebut diatas patut & beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **Dalam Pokok Perkara ;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 240 M2 dengan SHM dengan Nomor 01309 ;
2. Bahwa selanjutnya pada tahun 2018 Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat (kesepakatan lisan) untuk merubah nama sertifikat yang sebelumnya atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat I ;
3. Bahwa setelah Akta Jual Beli tersebut dibuat, maka Tergugat I melakukan proses balik nama sertifikat di Kantor BPN Kota Ternate (Turut Tergugat) atas nama Tergugat I;
4. Bahwa harga sebagian objek yang di jual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dinikmati sepenuhnya oleh Tergugat I. Perbuatan Tergugat I secara hukum nyata-nyata bertentangan dengan isi kesepakatan yang Tergugat I buat dengan Penggugat atau dengan kata lain Tergugat I telah ingkar janji atas isi kesepakatan yang dibuat dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana Putusan Pengadilan Agama Ternate Nomor : 511/Pdt.G/2021/PA.Tte Tanggal 13 Oktober 2020, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Maluku Utara Nomor : 4/PDT.G/2022/PTA.MU Tanggal 11 Maret 2022 M/8 Sya'ban 1443 H, Jo. Putusan Kasasi Nomor : 871 K/Ag/2022 Tanggal 11 Oktober 2022, dan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor : 43/Pdt.G/2023/PN.Tte tanggal 21 Februari 2024, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor : 12/PDT/2024/PT TTE, tanggal 6 Mei 2024, Putusan mana semuanya telah mempunyai kekuatan hukum tetap (akan dibuktikan dipersidangan);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Obyek Tanah yang di Kuasai oleh Tergugat II SHM Nomor 01522 pernah digugat ke Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 8 Agustus 2023 dengan Nomor Register 43/Pdt.G/2023/PN Tte dan telah di putusan oleh Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 21 Februari 2024 yaitu dalam pokok Perkara menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, kemudian atas putusan tersebut Penggugat melakukan Banding ke Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan Nomor Perkara 12/PDT/2024/PT/TTE dan telah di putusan juga Oleh Pengadilan Tinggi Maluku Utara pada tanggal 26 Mei 2024 dengan amar Putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Tte dalam Putusan ini Penggugat tidak melakukan Upaya Hukum Kasasi maka dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2018 terjadi pencatatan Peralihan Hak kepada **Syafrul Muhammad** berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Muhammad Anshar A. Basinu, S.H. No. 75/KTT/2008 tanggal 26 Agustus 2008;
2. Bahwa pada tahun 2020 Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Maliaro atas nama Syafrul Muhammad, dilakukan pemecahan bidang sehingga *Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1309/Maliaro dimatikan dan dinyatakan tidak berlaku lagi*;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab tersebut diatas yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan ini adalah :

1. *"Apakah sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 240 M2 dengan SHM dengan Nomor 01309 pernah di periksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri ternate sebelumnya ? ;  
Selanjutnya didalam putusan ini disebut obyek sengketa a quo ;*
2. *"Apakah gugatan a quo dapat dinyatakan nebis in dem"?*

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 283 R.Bg dinyatakan *"barang siapa mengatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan itu atau adanya perbuatan itu" ;*

Menimbang, bahwa begitu pula dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara telah mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan *"barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang*

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mendasarkan suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu “ dan untuk mendasarkan hak atau membuktikan adanya peristiwa itu maka perlu ada alat bukti sebagaimana telah diatur secara limitatif pada ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara yang terdiri dari bukti tulisan, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, hal-hal inilah kemudian akan menjadi fakta dan keadaan dipersidangan, yang selanjutnya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, dan oleh karena gugatan ini timbul karena adanya dalil gugatan dari Penggugat, maka Pihak Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya ;*

Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dimana hal tersebut ditegaskan dalam Putusan MA No 3136 K/Pdt/1983 yang menyatakan *“tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil, namun apabila kebenaran materiil tidak ditemukan, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil” ;*

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat maupun jawaban dari pihak Para Tergugat & Turut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dari para pihak Penggugat & Para Tergugat & Turut Tergugat telah dilengkapi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, begitu pula dengan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan oleh para pihak berperkara telah memenuhi syarat formil secara hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta & keadaan dipersidangan diketahui terhadap obyek sengketa a quo pernah diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ternate sebelumnya pada tahun 2023 dengan nomor register Putusan perkara nomor 43/Pdt.G/2023 dan telah diputus pada tanggal 21 Februari 2024, serta telah pula diajukan upaya hukum banding & diputus pada tingkat Peradilan Banding tanggal 6 Mei 2024 dengan nomor register perkara Putusan nomor 12/Pdt/2024/PT.TTE, Putusan perkara tersebut diatas telah mempunyai kekuatan hukum tetap-inkrach van gewijsde (vide bukti T-I-7, T-I-8 & T-II-4) ;

Menimbang, bahwa Putusan tingkat pertama & tingkat banding tersebut telah bersifat positif yakni “Menolak Gugatan”, hal ini menerangkan Putusan tersebut diatas sebelumnya telah memeriksa & memutus pokok perkara terhadap obyek sengketa a quo ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara disebutkan *“apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak*

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/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

atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem* " Oleh karena itu Majelis Hakim terhadap perkara a quo menyatakan "Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*" (vide kaidah hukum *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002*), ini berarti gugatan tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya, Pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*, Sebagaimana pokok surat edaran tersebut agar para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda ;

Menimbang, bahwa pengertian tentang asas *nebis in idem* yang terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang –undang Hukum Perdata, yang berbunyi "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak –pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama, in casu gugatan a quo dinyatakan *ne bis in idem* dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama pula (vide bukti (vide bukti T-I-7, T-I-8 & T-II-4) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan a quo dinyatakan *nebis in idem* dan ditolak oleh Majelis Hakim, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah & telah menimbulkan gugatan a quo harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawa ini (vide Pasal 192 R.Bg) ;

Mengingat ketentuan Ketentuan R.Bg, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Yurisprudensi*, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem* & ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2024/PN.Tte



**MENGADILI;**

Dalam Eksepsi ;

- ☹ Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat Nebis in idem ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 602.000,- (enam ratus dua ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Ternate pada hari Senin tanggal 16 Desember 2024 oleh Budi Setiawan, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Irwan Hamid, S.H.M.H. dan Albanus Asnanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan diucapkan pada hari Selasa tanggal 31 Desember 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu MELDA RENNY TANTI, SH., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Majelis hakim tersebut,

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis.

Irwan Hamid S.H.M.H

Budi Setiawan, S.H.

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

Panitera Pengganti.

MELDA RENNY TANTI, SH., M.H.





Biaya perkara :

- Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,-
- ATK	Rp.	160.000,-
- Panggilan	Rp.	317.000,-
- PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-
- Materai	Rp.	10.000,-
- Sumpah	Rp.	45.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	602.000,- (enam ratus dua ribu rupiah) ;

