



PUTUSAN

Nomor 114/PDT.G/2023/PN Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Legiman, NIK 8104031309680001, Tempat Tanggal Lahir Pati, 13 September 1968, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Debowae RT.008/RW.002 Kecamatan Waelata Kabupaten Buru, disebut sebagai **Penggugat I;**

Wartati, NIK 8104036903740002, Tempat Tanggal Lahir Pati, 05 Juni 1972, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Desa Parbulu RT.000/RW.000 Kecamatan Waelata Kabupaten Buru, disebut sebagai **Penggugat II;**

Penggugat I dan Penggugat II selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Jhon Berhitsu, SH.,M.H.,CLA.,CMe., dan Basri Sastro, SH., Advokad yang berkantor pada Kantor Hukum Advokat, Auditor Hukum, Mediator Jhon Michaela Berhitsu, SH.,MH.,CLA.,C.Me., & Partners yang beralamat di Rumah Tiga RT.003/RW.004 Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 16/SK.Pdt.Adv_JMB&Partners/IV/2023 tanggal 26 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Nomor : 461/2023 tanggal 26 April 2023;

I a w a n

Firani Ruslam Maludju, Tempat Tanggal Lahir Banda, 16 November 2000, Agama Islam, Alamat Desa Hunuth/Durian Patah, Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, Provinsi Maluku (Ahli Waris dari Almarhum Ruslan Maludju), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 27 April 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 9 Mei 2023 dalam Register Nomor : 114/Pdt.G/2023/PN Amb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah bertindak selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin yang telah meninggal Dunia di Rumah Sakit Umum Namlea pada tanggal 23 Februari 2023;
2. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Muhamat Tamrin memiliki sebidang tanah yang di atasnya telah ada sebuah Bangunan Rumah atau tempat tinggal yang telah dibeli serta dilakukan jual beli secara bawah tangan pada Tanggal 28 Juni tahun 2019 dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Almarhum Ruslan Maludju Orang Tua Tergugat;
3. Bahwa letak objek tanah dan bangunan rumah tinggal milik Almarhum Muhamat Tamrin (saudara kandung Para Penggugat) yang telah dibeli dari Almarhum Ruslan Maludju Orang Tua Tergugat terletak di Desa Hunuth, dengan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 264, NIB. 25. 05.04.08.00278, Luas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan Pemegang Hak "Ruslan Maluju".

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan : M. 170 Sisa
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : M. 170 Sisa
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Wem Syaranamual
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. 170 Sisa
4. Bahwa pada saat pembelian objek tanah dan bangunan rumah dengan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 264, NIB. 25. 05.04.08.00278, Luas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dari Orang Tua Tergugat Almarhum Ruslan Maluju, Almarhum Ruslan Maluju Orang Tua Tergugat ingkar janji atau tidak membantu Almarhum Muhamat Tamrin untuk dapat melakukan Jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan ataupun membantu Almarhum

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhamat Tamrin untuk proses Pendaftaran Hak atau Perubahan nama di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon;

5. Bahwa diketahui Almarhum Ruslan Maluju telah meninggal dunia pada tanggal 11 Desember 2019 sesuai Kutipan Akta Kematian Nomor : 8171-KM-19122019-0014 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Ambon pada tanggal 23 Desember 2019, dan meninggalkan satu-satunya ahli waris yang bernama Firani Ruslan Maludju dalam hal ini Tergugat;
6. Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukum telah bertemu dengan Firani Ruslan Maludju (Tergugat), namun tidak adanya upaya baik yang dilakukan oleh Firani Ruslan Maludju (Tergugat), Tergugat malah meminta untuk kembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 264, NIB. 25. 05.04.08.00278, Luas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi);
7. Bahwa dengan tidak adanya itikat baik dari Tergugat yang adalah Ahli Waris Sah dari Almarhum Ruslan Maluju selaku Penjual setelah didatangi oleh Kuasa Hukum Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Almarhum Muhamat Tamrin selaku Pembeli atas Objek Jual Beli sebidang Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No: 264, Para Penggugat menarik kesimpulan bahwa Ahli Waris Ruslan Maludju (Tergugat) dapat dikategorikan sebagai Penjual yang tidak beritikat baik;
8. Bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Almarhum Muhamat Tamrin saudara kandung Para Penggugat dengan Orang Tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) adalah sah menurut hukum karena syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1333 KUHPerdara telah terpenuhi yaitu :
 - a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
Kesepakatan penjualan dari Almarhum Ruslan Maluju (Penjual) kepada Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat (pembeli) atas Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan telah di tuangkan dalam surat Perjanjian Jual Beli yang di buat Tertanggal 28 Juni tahun 2019. Bukti Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) terhadap harga pembelian atas Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan dibayar Tunai yang telah diterima oleh Orang Tua Tergugat dan Sertifikat Hak Milik Asli Nomor. 264 diserahkan kepada Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat.

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Almarhum Muhamat Tamrin saudara kandung Para Penggugat dan Almarhum Ruslan Maluju Orang Tua Tergugat sudah dewasa secara hukum pada saat ditandatanganinya surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan tertanggal 28 Juni tahun 2019.

c. Adanya objek

Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 264 yang terletak di Desa Hunuth.

d. Adanya kausa yang halal

Perjanjian jual beli rumah dan tanah tersebut antara orang tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) dengan Almarhum Muhamat Tamrin saudara kandung Para Penggugat adalah merupakan perjanjian yang terjadi karena sebab yang halal tanpa adanya tipu muslihat karena sesuatu yang dilarang mengingat objek jual beli adalah benar milik Orang Tua Tergugat yang di jual kepada Almarhum Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat dan Penggugat telah melunasi uang harga pembelian atas objek Jual Beli Tanah dan Bangunan.

9. Bahwa pada saat pembelian atas objek jual beli rumah dan tanah tersebut, Orang Tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) telah berjanji untuk membantu Almarhum Muhamat Tamrin saudara Kandung Para Penggugat supaya jual beli tanah dan bangunan tersebut dapat dilakukan pembuatan akta jual beli pada Kantor PPAT untuk atas nama Almarhum Muhamat Tamrin saudara kandung Para Penggugat, namun dikarenakan Orang Tua Tergugat telah meninggal sehingga belum sempat untuk dilakukan proses jual beli dihadapan PPAT, maka sudah menjadi kewajiban Tergugat sebagai ahli waris yang sah untuk membantu Para Penggugat dalam proses Jual beli tersebut dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sebagaimana dimaksud didalam ketentuan Pasal 1100 KUHPerdara para ahli waris yang telah menerima suatu warisan dalam hal pembayaran utang, hibah, wasiat dan lain lain beban, memikul bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dalam warisan, dalam buku yang berjudul Tobing, Letezia, 2015, "haruskah ahli waris membayar semua utang pewaris dikemukakan oleh J. Satrio, S.H. bahwa jika seseorang menerima menjadi ahli waris dan menerima warisan dari pewaris,

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



maka tidak hanya hartanya yang diterima, tetapi juga harus memikul utang dari pewaris tersebut.

10. Maka Para Penggugat sampai dengan diajukan Gugatan ini Tergugat dan ataupun Orang Tua Tergugat pada waktu masih hidup dengan sengaja tidak membantu Almarhum Muhamat Tamrin ataupun Para Penggugat guna melakukan proses jual beli pada Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sehingga atas objek jual beli tanah tersebut belum bisa di urus balik nama dan pendaftaran tanahnya pada Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon;
11. Bahwa Gugatan ini dibuat berdasarkan bukti yang autentik dan berdasarkan hukum untuk itu mohon Pengadilan memutus berdasarkan pasal 180 HIR. dan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verstek (*Uit Vorvoorraarr Bij Vorradd*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menerima, memeriksa, mengadili dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

Primer

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan yang dibuat dibawah tangan tertanggal 28 Juni tahun 2019 dan telah ditandatangani oleh Almarhum Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat dan Orang Tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 264, NIB 25.05.04.08.00278 atas nama Ruslan Maluju, seluas 149 M2, dengan letak di Desa Hunuth beserta sebuah bangunan yang telah berdiri di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : M. 170 Sisa
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : M. 170 Sisa
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Wem Syaranamual
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. 170 SisaAdalah sah menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Kwitansi Pembayaran pelunasan sebidang tanah dan bangunan senilai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 28 Juni tahun 2019 yang telah ditandatangani oleh orang tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan Almarhum Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
6. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi/Ingkar janji.
7. Menyatakan Orang Tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) telah Wanprestasi/ Ingkar janji.
8. Menetapkan memberi izin dan kuasa kepada Para Penggugat guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang apabila ternyata Tergugat selaku penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sekaligus Para Penggugat bertindak atas namanya sebagai pembeli atas objek jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 264, Seluas 149 M2 yang terletak di Desa Hunuth, sehingga Para Penggugat dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai persyaratan untuk proses balik nama dan pendaftaran hak atas nama Para Penggugat selaku Ahli Waris yang sah pada Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam Perkara ini.

Subsider

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, **untuk Para Penggugat** hadir Kuasa Hukumnya Jhon Berhиту, SH.,M.H.,CLA.,CMe., dan Basri Sastro, SH., Advokad yang berkantor pada Kantor Hukum Advokat, Auditor Hukum, Mediator Jhon Michaela Berhиту, SH.,MH.,CLA.,C.Me., & Partners yang beralamat di Rumah Tiga RT.003/RW.004 Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 16/SK.Pdt.Adv_JMB&Partners/IV/2023 tanggal 26 April 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Nomor : 461/2023 tanggal 26 April 2023, **untuk Tergugat** hadir Kuasa Hukumnya Abdul Basir Rumagia, SH., dan Muhammad Ridwan Pene, S.H., Advokad dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Galunggung (lorong tembok) RT.006/RW.06 Galunggung Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 15/ABR/SK-Pdt/V/2023 tanggal 22 Mei 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Nomor : 512/2023 tanggal 22 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmat Selang, S.H., Mediator yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Ambon sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 15 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

Jawaban Tergugat

A. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

1. Posita atau Dasar Hukum Tidak Jelas

Bahwa dalam Uraian Posita yang menjadi Dasar Hukum Para Penggugat, Para Penggugat tidaklah menggambarkan Posita atau Dasar Hukum dengan jelas sehingga Wanprestasi/Inkar Janji yang dimaksudkan oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat jelaslah kabur, dikatakan demikian karena didalam uraian Posita Gugatan Para Penggugat, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan Point - Point isi Surat Perjanjian Jual beli atau yang menjadi dasar acuan Posita atau dasar hukum untuk gugatan Para Penggugat yang dilanggar oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sehingga Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dapat dikategori kan Wanprestasi/Inkar janji.

2. Objek sengketa dalam Gugatan tidak jelas

Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat tidaklah terdapat penegasan secara jelas terkait dengan Objek yang disengketakan, dalam hal ini dapat kita lihat dari point per Point dalam Posita Maupun Petitum yang diuraikan oleh Para Penggugat, dikatakan demikian karena terdapat kontradiksi terkait dengan penentuan Objek sengketa yang digambarkan oleh Para Tergugat, kontradiksi yang dimaksud adalah,

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



dalam hal Posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak dapat menggambarkan yang menjadi objek Sengketa ini apakah Surat Jual beli tertanggal 23 Februari 2019, ataukah Objek sengketa yang dimaksud oleh Para Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan, oleh karena terdapat kontradiksi Objek sengketa yang dimaksud sehingga Gugatan Para Penggugat patutlah ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

3. Pertentangan Antara Posita dan Petitum

Bahwa dalam uraian posita pada point 1 dan uraian petitum point 1 dapat kita lihat dengan jelas bahwa terdapat pertentangan antara posita dan petitum yang didalilkan oleh Para Penggugat, dikatakan demikian karena pada Posita point 1 telah dengan jelas dan Tegas Para Penggugat menggambarkan kehadiran Para Penggugat selaku Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, sedangkan dalam Petitum point 1 Para Tergugat dengan sadar meminta Majelis untuk menyatakan Para Tergugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Muhamat Tamrin, Hal ini jelaslah dapat disimpulkan bahwa sebelum Gugatan Wanprestasi ini dilayangkan, Para Penggugat dengan sendirinya masih meragukan kehadiran para penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, berdasar hal ini patutlah yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat Kabur karena terdapat pertentangan antara Posita dan Petitum yang diuraikan oleh Para Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan hukum diatas, maka yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini haruslah menyatakan gugatan Penggugat Gugatan Kabur (Obscuur Libel) dan Tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Diskualifikasi

Bahwa Jika kita memperhatikan dengan saksama point point Gugatan Para Tergugat yang tersaji entah itu dalam Posita Maupun Petitum, maka dengan jelas Para Penggugat sendiri masih meragukan Kapasitas atau legal Standing Para Penguat untuk hadir sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, Hal ini dikarenakan terdapat keraguan dalam menetapkan Para Penggugat sebagai Ahli Waris, Hal ini dapat kita lihat dalam Posita Point 1 Para Penggugat yang menyatakan Bahwa Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, sedangkan dengan jelas dalam Poit 1 Petitum Para Penggugat, Para Penggugat



kembali meminta Penegasan Kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Mengsahkan Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, dari sini kita dapat melihat dengan jelas keraguan yang timbul oleh para Penggugat dalam menentukan Posisi mereka selaku Pihak yang mempunyai Kualitas atau berhak untuk mengajukan Gugatan.

Bahwa dari pertimbangan hukum yang telah disampaikan, kami selaku Tergugat dalam Perkara ini yang adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Ruslan Malduju meminta kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk patutlah menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai kualitas/berhak untuk mengajukan gugatan.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan keras segala hal hal atau dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap apa-apa yang diakui secara tegas saja.
2. Bahwa yang didalilkan oleh Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
3. Bahwa terhadap Point 1 akan Kami jawab sebagai berikut, Bahwa dalam point 1 Gugatan Para penggugat, para penggugat hanyalah menyampaikan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, Kehadiran Para Penggugat sebagai ahli waris wajib diragukan, dikatakan demikian karena dalam Pasal 832 KUHPerdara yakni “yang menyatakan bahwa yang berhak menjadi Ahli Waris adalah para keluarga sedarah, baik sah, maupun diluar kawin dan suami dan istri yang hidup terlama, apabila semua tidak ada, maka yang berhak menjadi ahli waris adalah negara”, Jika menyimak pasal tersebut dan disinkronkan dengan Posita gugatan penggugat Point 1, Para Penggugat sama sekali tidak memberikan Penegasan tentang Kehadiran Para Penggugat apakah sebagai Keluarga Sedarah, Isteri dan atau Anak dari Almarhum Muhamat Tamrin.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point 2, Tergugat menanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa yang didalilkan dalam point tersebut adalah sebuah kebohongan besar serta Rekayasa yang diada - adakan oleh Para Penggugat, karena sewaktu hidup, Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sama sekali tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat yang adalah anaknya, tentang



adanya Proses jual beli antara Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dengan Almarhum Muhamat Tamrin terhadap Objek Rumah dan Bangunan yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut ataupun Objek Rumah dan Bangunan tersebut telah dijual belikan kepada siapapun.

- b. Bahwa pada objek tanah dan bangunan yang dimaksudkan tersebut adalah merupakan Tempat Tinggal sekaligus dijadikan sebagai tempat usaha berupa “salon” dan “kamar kos” yang dimiliki oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang tua Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor :264, NIB 25.05,04,08,00278, Luas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan pemegang hak “Ruslan Maluju”.
- c. Bahwa patut diragukan tentang keabsahan surat jual beli secara bawah tangan tersebut, dikarenakan nilai objek tanah dan bangunan tersebut nilainya melebihi Rp.300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah), dan tidak rasional rasanya Almarhum Ruslan Maludju/ orang tua Tergugat menjual tempat tinggal sekaligus Tempat Usahanya yang sangat strategis lokasinya yang terletak di depan Jl. Wem Syaranamual dengan nilai yang tidak sesuai.
- d. Terlebihnya dalam Point ini perlu kami tegaskan bahwa, Almarhum Muhamat Tamrin, semasa hidupnya bekerja pada Tempat Usaha “Salon”/Objek Rumah Milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat yang sekarang di perkarakan oleh Para Penggugat, selanjutnya semasa Hidupnya, Karena Almarhum Muhamat Tamrin Bekerja pada Tempat Usaha “Salon” Milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dan tidak mempunyai tempat tinggal di Ambon, Maka Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat memberikan izin untuk Almarhum Muhamat Tamrin untuk tinggal bersama dengan Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat pada Objek Rumah/ Salon Milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat yang saat ini disengketakan oleh Para Penggugat.
- e. Bahwa pada kesempatan ini, sekali lagi Tergugat tegaskan bahwa sangatlah tidak Rasional jika Almarhum Muhamat Tamrin yang adalah Karyawan yang bekerja pada Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dan diberikan tempat tinggal oleh



- Almarhum Ruslan Maludju, Membeli Objek Rumah tersebut dari Almarhum Ruslan Maludju yang adalah Orang Tua Tergugat.
- f. Bahwa Tergugat tegaskan kembali terkait dengan Perjanjian dibawah tangan jual beli seperti yang telah didalihkan oleh para Penggugat yang katanya pernah ditanda tangani oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat **perlulah diragukan oleh yang Mulia Majelis Hakim yang meeriksa danmengadili perkara ini, karena perjanjian tersebut hanyalah dilakukan dibawah tangan dan bukanlah sebuah Akta Autentik yang dibuat dihadapan Notaris seperti yang dituangkan dalam Pasal 1868 KUHperdata.**
 - g. Bahwa pada Tanah dan Bangunan yang dimaksudkan oleh para Penggugat sekarang berada dalam penguasaan oleh Tergugat sejak meninggalnya Almarhum Ruslan Maludju/ Orang Tua Tergugat sampai dengan saat ini.
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Point 3 akan Tergugat jawab sebagai berikut :
- a. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tentang telah dibelinya Objek sengketa oleh Almarhum Muhamat Tamrin dari Almarhum Ruslan Maluju yang adalah adalah orang Tua Tergugat kembali kami tegaskan bahwa sama sekali **tidak pernah ada proses jual beli antara Almarhum Ruslan Maluju dan Almarhum Muhamat Tamrin terhadap Rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat.**
 - b. Bahwa dalam Point ini secara jelas dan tegas Para Penggugat dalilkan bahwa Sertifikat dengan Nomor 264 dengan Luas 149 M2 yang terletak pada Desa Hunuth masih atas nama Orang Tua dari Tergugat Yakni Almarhum Ruslan Maludju dengan batas-batas yang telah digambarkan, dapatlah diragukan bahwa terhadap Objek tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh Almarhum Ruslan Maludju / Orang Tua Tergugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin, dengan sangat jelas Kepemilikan Rumah Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat yang terletak didesa Hunuth dengan Nomor 264 dengan Luas 149 M² masih terdaftar sebagai Pemegang Hak yang sah atas Objek tersebut.
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Point 4 akan Tergugat jawab sebagai berikut :



- a. Bahwa dalam Point tersebut dapat kita lihat bahwa Para Penggugat dalam hal ini tidaklah menggambarkan dengan jelas terkait dengan dasar perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, disebutkan demikian karena Para Penggugat hanyalah berfokus pada kalimat bahwa orang tua Tergugat telah ingkar janji, sedangkan sama sekali Para Penggugat tidak menggambarkan secara jelas klausul dari surat jual beli mana yang tidak dijalankan oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, sehingga Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dapat dikategorikan sebagai Subjek yang melakukan Wanprestasi/Ingkar janji seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat.
 - b. Bahwa dalam kesempatan ini juga kembali Tergugat/Anak dari Almarhum Ruslan Maludju tegaskan Bahwa semasa hidupnya **Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak pernah sama sekali menjual Objek tanah dan bangunan miliknya kepada Almarhum Muhamat Tamrin atau kepada siapapun**, dan dalam kekuasaan sepenuhnya jelaslah Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membantu ataupun melakukan jual beli dihadapan Notaris/ PPAT selama Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak menjual Objek Bangunan tersebut.
7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Point 5 adalah betul dan tidak akan lagi Tergugat tanggapi.
8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Point 6, Tergugat menanggapi sebagai berikut :
- a. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada point tersebut, karena selama ini tidak pernah ada upaya atau pendekatan secara persuasif yang dilakukan oleh keluarga Almarhum Muhamat Tamrin maupun Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat.
 - b. Bahwa dalam kesempatan ini juga ijin kami untuk menyampaikan Bahwa selepas Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat meninggal Dunia dan telah dikebumikan/dikuburkan, Keluarga besar Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat beserta Tergugat mengumpulkan semua kerabat dekat Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, dan pada kesempatan

Halaman 12 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



tersebut turut hadir juga Almarhum Muhamat Tamrin yang dipanggil oleh keluarga besar Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sebagai satu-satunya orang yang bekerja pada "Salon" milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, dan dengan jelas salah satu anggota keluarga Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, yakni Almarhum Bapak Abdul selaku om kandung dari Almarhum Ruslan Maludju dan kakek dari Tergugat, menanyakan kepada kerabat dekat Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dan pertanyaan tersebut lebih dikhususkan kepada Almarhum Muhamat Tamrin sebagai satu-satunya orang yang bekerja pada salon dan tinggal bersama Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat bahwa apakah semasa hidup Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat pernah memiliki hutang ataukah tidak?, dan dalam kesempatan tersebut Almarhum Muhamat Tamrin serta para Kerabat dekat Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, menjawab secara bersamaan bahwa semasa hidup Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sama sekali tidak mempunyai hutang kepada Siapapun.

- c. Bahwa apabila surat perjanjian jual beli secara bawah tangan itu betul adanya dan Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat telah menjual tanah dan bangunan yang dimaksud oleh Para Penggugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin, kenapa pada kesempatan sebagaimana yang diuraikan di atas Almarhum Muhamat tamrin tidak menyampaikan kepada keluarga besar Almarhum Ruslan Maludju dan Tergugat.
- d. Selanjutnya dalam pertemuan tersebut Almarhum Muhamat Tamrin menyampaikan dan menjelaskan sendiri kepada keluarga besar Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dan kepada Tergugat bahwa sebagai Karyawan dan orang yang tinggal bersama Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, Almarhum Muhamat Tamrin mengatakan "bahwa ia bersaksi dengan sesungguhnya bahwa selama Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat hidup sama sekali tidak mempunyai hutang kepada siapapun, dan Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat memiliki sejumlah uang di dalam buku tabungan Bank BRI atas nama Almarhum, sejumlah Koleksi Perhiasan dan



Rumah yang terletak di Desa Hunut yang mana Rumah tersebut selain dijadikan tempat tinggal, juga difungsikan oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sebagai Tempat Usaha Salon dan Kamar kos-kosan.

- e. Bahwa selanjutnya dalam pertemuan tersebut, Almarhum Bapak Abdul menanyakan terkait dengan Surat atau Sertifikat Rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tersebut kepada Almarhum Muhamat Tamrin dan dijawab oleh Almarhum Muhamat Tamrin Bahwa Rumah tersebut belum memiliki Surat atau Sertifikat.
- f. Bahwa dikarenakan selama ini Almarhum Muhamat Tamrin telah membantu Almarhum Ruslan Maludju/Aorang tua Tergugat, maka Tergugat memberikan kepercayaan dan izin kepada Almarhum Muhamat tamrin untuk tinggal dan melanjutkan usaha salon milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dengan tujuan agar rumah tersebut tetap dijaga dan usaha tersebut bisa tetap berjalan dan tergugat pembagian hasil dari keuntungan usaha tersebut.
- g. Bahwa pada bulan Januari 2023 Tergugat mendatangi Rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat, dengan tujuan untuk mengambil hasil keuntungan usaha salon dan uang kontrakan kamar kos kepada Almarhum Muhamat Tamrin, akan tetapi Almarhum Muhamat Tamrin sudah pergi ke namlea tanpa sepengetahuan Tergugat. Dan di rumah tersebut sedang berada saudari yani/ rekan kerja Almarhum Muhamat Tamrin dan saudari Mama Ai/ orang yang mengontrak kamar kos kosan.
- h. Bahwa dari keterangan mama Ai/orang yang mengkontrak kamar kos'kosan rumah milik almarhum ruslan maludju/ orang tua tergugat didapatkan fakta bahwa tanah dan bangunan milik almarhum ruslan maludju/ orang tua tergugat tersebut ternyata memiliki sertifikat, dan ternyata sejak Almarhum Ruslan Maludju/ Orang Tua Tergugat meninggal dunia, Almarhum Muhamat Tamrin telah menyembunyikan Sertifikat Milik Almarhum Ruslan Maludju/ Orang Tua dan selanjutnya tanpa sepengetahuan Tergugat, sertifikat milik Almarhum Ruslan Maludju/ Orang Tua Tergugat sudah dipegang oleh saudari yani/rekan kerja Almarhum Muhamat Tamrin.
- i. Bahwa kemudian tergugat meminta sertifikat tanah dan bangunan milik Almarhum Ruslan maludju/orang tua tergugat yang berada



pada saudari yani, namun saudari yani menolak memberikan sertifikat tersebut, dikarenakan menurut keterangan dari saudari yani bahwa Almarhum Muhamat Tamrin memiliki hutang kepadanya dan sertifikat tersebut sebagai jaminan.

- j. Bahwa melalui kuasa hukum Tergugat, sudah secara persuasif meminta dikembalikan sertifikat tersebut kepada Saudari yani, akan tetapi saudari yani tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan, sehingga dengan di dampingi kuasa hukum, Tergugat melaporkan dugaan tindak pidana Penggelapan Sertifikat rumah milik Almarhum Ruslan Maluju/orang tua tergugat yang dilakukan oleh saudari yani kepada kepolisian sektor Teluk Ambon pada tanggal 13 Maret 2023.
 - k. Selanjutnya setelah berkoordinasi lanjut dengan pihak kepolisian Sektor Teluk Ambon didapatkan informasi bahwa ternyata sejak terjadinya mediasi sebagaimana yang dijelaskan di point i, saudari Yani telah memberikan Sertifikat milik Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat kepada Para Penggugat.
9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Point 7, Tergugat menanggapi sebagai berikut :
- a. Bahwa dalam Point ini kembali Para Tergugat mencoba menggambarkan Bahwa Tergugat tidak memiliki Etikad Baik, hal ini sungguh sangat lucu, Sebab bagaimana mungkin Tergugat/Anak dari Almarhum Ruslam Maludju bisa dikatakan sebagai Penjual yang tidak beritikad baik, sedangkan Objek Bangunan kepunyaan Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidaklah pernah dijual oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin atau kepada siapapun.
 - b. Bahwa kembali lagi Tergugat tegaskan Bahwa tidak benar apa yang didalilkan oleh penggugat pada point tersebut, karena selama ini tidak pernah ada upaya atau pendekatan persuasif yang dilakukan oleh keluarga Almarhum Muhamat Tamrin maupun Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat.
10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Point 8, Tergugat menanggapi sebagai berikut bahwa Tergugat menolak dengan Tegas, karena Surat Perjanjian Jual beli di bawah tangan tersebut merupakan surat perjanjian yang dibuat dengan mengada-ada dan



penuh dengan tipu muslihat, karena selama Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak pernah melakukan penjualan rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin atau kepada siapapun.

11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Point 9, akan Tergugat jawab sebagai berikut :
 - a. Bahwa kembali kami tegaskan Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak pernah menjual rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin atau kepada siapapun, sehingga bagaimana mungkin Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat pernah berjanji kepada Almarhum Muhamat Tamrin sebagaimana uraian yang disampaikan pada Posita Point 9 Gugatan yang didalilkan oleh Para Pengugat.
 - b. Bahwa demikian pula kepada Tergugat/Anak dari Almarhum Ruslan Maludju, karena Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak pernah menjual Objek Rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin atau kepada siapapun sehingga Tergugat/Anak dari Almarhum Ruslan Maludju tidaklah sama sekali mempunyai kewajiban untuk melakukan tindakan hukum membantu Para Penggugat dalam hal Proses jual beli dihadapan Notaris.
12. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Point 10, akan Tergugat jawab sebagai berikut, kami tegaskan Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat tidak pernah menjual rumah milik Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat kepada Almarhum Muhamat Tamrin atau kepada siapapun.

Petitum

Berdasarkan dalil-dalil Eksepsi dan Jawaban Tegugat II yang telah di uraikan di atas maka, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1 A Ambon cq. Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut ini :

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 264 atas nama Ruslan Maludju/Orang tua Tergugat yang dikuasai oleh para Penggugat kepada Tergugat yang adalah Anak Dari Almarhum Ruslan Maludju yang adalah Ahli Waris dari Almarhum Ruslan Maludju.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Jika yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan Replik tanggal 13 Juli 2023, Tergugat mengajukan Duplik tanggal 20 Juli 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copi, dengan perincian sebagai berikut;

1. Foto copy sesuai asli Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan tanggal 28 Juni 2019 (Bukti P-1).
2. Foto copy sesuai asli Kwitansi Pembayaran Harga Tanah dan Bangunan SHM Nomor. 264 Luas 194 M2 atas nama Ruslan Maludju sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (Bukti P-2)
3. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 (Bukti P-3).
4. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Ahli Waris (Bukti P- 4).
5. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Kematian Nomor. 044.27/SKK/III/2023, (Bukti P-5).
6. Foto copy sesuai asli Surat Kuasa dari Legiman dan Wartati kepada Yani tanggal 9 Maret 2023 (Bukti P-6).
7. Foto copy sesuai asli Putusan Nomor. 111/Pdt G/2021/PN Amb (Bukti P-7).

Menimbang, bahwa terhadap Foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 telah diberikan materai secukupnya serta telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon;

Menimbang bahwa di samping bukti surat, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat juga menghadirkan, 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Yani dan Yusuf Suwakul yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.

Disclaimer

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



1. Saksi **Yani**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengetahui antara Para Penggugat dan Tergugat ada masalah jual beli tanah yang mana diatas tanah tersebut ada bangunan rumah yang sekarang jadi objek sengketa antara almarhum Muhamat Tamrin dan almarhum Ruslan Maluju;
 - Bahwa objek sengketa terletak di Durian Patah, Desa Hunuth Kota Ambon;
 - Bahwa hubungan Muhammad Tamrin dengan Para Penggugat adalah Saudara Kandung;
 - Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah dan bangunan antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin;
 - Bahwa setelah di Kantor Polsek Teluk Ambon barulah saksi tahu kalau Ruslan Maluju ada mempunyai anak kandung yang bernama Firani/Penggugat;
 - Bahwa telah ada Sertifikat Hak Milik di atas objek sengketa Nomor. 264 atas Nama Ruslan Maluju;
 - Bahwa saksi hadir sebagai saksi dan ikut tanda tangan di Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Muhamad Tamrin dan Rusland Maluju;
 - Bahwa Muhamat Tamrin sebagai pembeli sedangkan penjual adalah Ruslan Maluju;
 - Bahwa selain saksi yang ada saat itu, hadir juga saksi Yusuf Suwakul yang ikut menjadi saksi dan melihat jual beli antara Muhamad Tamrin dan Rusland Maluju;
 - Bahwa Muhamad Tamrin yang meminta saksi menjadi saksi dalam jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Muhamad Tamrin dan Rusland Maluju;
 - Bahwa saksi juga dimintai KTP oleh Muhamat Tamrin;
 - Bahwa jual beli terhadap tanah dan bangunan terjadi pada tanggal 28 Juni 2019 bertempat di rumah Ruslan Maluju yang terletak Durian Pata, Desa Hunut;
 - Bahwa saat itu saksi datang bersama adik saksi ke rumah Ruslan Maluju untuk tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ke saksi;
 - Bahwa setahu saksi untuk saksi Yusuf Suwakul datang sendiri ke rumah Ruslan Maluju untuk tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan;

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



- Bahwa sebelum dilakukannya tanda tangan Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan, Ruslan Maluju menyampaikan terima kasih atas kehadiran saksi dan saksi Yusuf Suwakul, dan menyampaikan maksud dan tujuan pemanggilan saksi dan saksi Yusuf Suwakul untuk hadir sebagai saksi dalam proses jual beli tanah dan bangunan dari Ruslan Maludju kepada Muhamat Tamrin;
- Bahwa untuk jual beli tanah dan bangunan, Muhamat Tamrin menyerahkan uang sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Ruslan Maluju;
- Bahwa dengan diterimanya uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) oleh Ruslan Maluju, maka itu sebagai tanda pelunasan tanah dan bangunan;
- Bahwa saat itu saksi membantu menghitung uang dan jumlahnya sesuai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selanjutnya Ruslan Maludju tanda tangan kwitansi tanggal 28 Juni 2019 sebagai bukti telah menerima uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Muhamat Tamrin;
- Bahwa setelah uang diterima Ruslan Maludju selanjutnya Ruslan Maludju menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 asli kepada Muhamat Tamrin;
- Bahwa saksi melihat secara langsung Muhamad Tamrin dan Ruslan Maluju menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi Tertanggal 28 Juni 2019;
- Bahwa luas tanah yang ada bangunan adalah seluas 149 M2;
- Bahwa saksi tahu batas-batas objek sengketa sebagai berikut :
 - Batas sebelah utara berbatasan dengan Jln. Wem Syaranamual.
 - Batas sebelah selatan berbatasan dengan M 170 sisa.
 - Batas sebelah timur berbatasan dengan M 170 sisa.
 - Batas sebelah barat berbatasan dengan M 170 sisa.
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Muhamat Tamrin, bahwa Muhamat Tamrin bersama Ruslan Maluju ke Kantor Badan Pertanahan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor. 264, namun sesampainya di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, Petugas Kantor BPN menyampaikan kepada Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin bahwa untuk proses balik nama baiknya ke Kantor Notaris untuk dibuatkan Jual Beli



dalam bentuk Akta, setelah itu Muhamat Tamrin dan Ruslan Maluju ke Kantor Notaris dan bertemu dengan Notaris, setelah mendengar maksud dan tujuan dan melihat dokumen dokumen yang dibawa kemudian Notaris menyampaikan untuk melengkapi berkas-berkas yang harus dipersiapkan untuk dibuat Akta;

- Bahwa setelah itu Ruslan Maluju tidak pernah lagi membantu Muhamat Tamrin untuk ke Notaris, dikarenakan Ruslan Maluju pada bulan Desember 2019 telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Para Penggugat telah bertemu dengan ahli waris dari Ruslan Maluju untuk meminta bantu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 264 yang telah dibeli oleh Muhamat Tamrin, namun Ahli waris Ruslan Maluju yang bernama Firani Rusland Maluju tidak berniat membantu tapi meminta untuk kembalikan sertifikat;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa semasa Ruslan Maluju hidup tidak pernah Tergugat/Firani Ruslan Maluju tinggal bersama dengan Ruslan Maluju;
- Bahwa objek sengketa pernah dikontrakkan kepada saksi dan saksi punya usaha paket wedding;
- Bahwa saksi pernah kerjasama usaha berupa salon dan paket wedding dengan Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin;
- Bahwa Muhamat Tamrin sebelum meninggal dunia kembali ke Namlea untuk pengobatan kampung, dan meninggal di Namlea pada tanggal 20 Februari 2023 di Rumah Sakit Namlea;
- Bahwa setelah Muhamat Tamrin meninggal Sertifikat Hak Milik Nomor 264 dipegang oleh ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

2. **Saksi Yusuf Suwakul**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin;
- Bahwa saksi hadir dipersidangan ini terkait dengan tanda tangan saksi sebagai saksi di Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin;
- Bahwa benar objek sengketa terletak di Durian Patah, Desa Hunuth Kota Ambon;
- Bahwa hubungan Muhamat Tamrin dengan Para Penggugat adalah Saudara Kandung;
- Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah dan bangunan antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin;

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



- Bahwa benar yang meninggal duluan adalah Ruslan Maluju setelah itu barulah Muhamat Tamrin;
- Bahwa saksi baru tahu kalau Ruslan Maluju ada mempunyai anak yang bernama Firani/Penggugat;
- Bahwa setahu saksi telah ada Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 atas Nama Ruslan Maluju;
- Bahwa Muhamat Tamrin sebagai pembeli sedangkan penjual adalah Ruslan Maluju;
- Bahwa selain saksi yang ada saat itu, hadir juga saksi Yani;
- Bahwa Yani juga ikut menjadi saksi dan melihat tanda tangan jual beli antara Muhamad Tamrin dan Rusland Maluju;
- Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan terjadi tanggal 28 Juni 2019 bertempat di rumah Ruslan Maluju yang terletak Durian Pata, Desa Hunut;
- Bahwa saksi datang sendiri ke rumah Ruslan Maluju untuk tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan;
- Bahwa sebelum dilakukannya tanda tangan Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan, Ruslan Maluju menyampaikan terima kasih atas kehadiran saksi Yani dan saksi, dan menyampaikan maksud serta tujuan pemanggilan saksi dan saksi Yani untuk hadir sebagai saksi dalam proses jual beli tanah dan bangunan dari Ruslan Maludju kepada Muhamat Tamrin;
- Bahwa untuk jual beli tanah dan bangunan, Muhamat Tamrin menyerahkan uang sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Ruslan Maluju;
- Bahwa dengan diterimanya uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) oleh Ruslan Maluju, maka itu sebagai tanda pelunasan tanah dan bangunan;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju dan Mumahat Tamrin serta saksi dan saksi Yani tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dilanjutkan dengan tanda tangan kwitansi tanggal 28 Juni 2019 sebagai bukti telah menerima uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Muhamat Tamrin;
- Bahwa setelah uang diterima Ruslan Maludju selanjutnya Ruslan Maludju menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 asli kepada Muhamat Tamrin;

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



- Bahwa saksi melihat secara langsung Muhamad Tamrin dan Ruslan Maluju menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi Tertanggal 28 Juni 2019;
- Bahwa luas tanah yang ada bangunan adalah seluas 149 M2;
- Bahwa saksi tahu batas-batas objek sengketa sebagai berikut :
 - Batas sebelah utara berbatasan dengan Jln. Wem Syaranamual.
 - Batas sebelah selatan berbatasan dengan M 170 sisa.
 - Batas sebelah timur berbatasan dengan M 170 sisa.
 - Batas sebelah barat berbatasan dengan M 170 sisa.
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Muhamat Tamrin, bahwa Muhamat Tamrin bersama Ruslan Maluju ke Kantor Badan Pertanahan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor. 264, namun sesampainya di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, Petugas Kantor BPN menyampaikan kepada Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin bahwa untuk proses balik nama baiknya ke Kantor Notaris untuk dibuatkan Jual Beli dalam bentuk Akta, setelah itu Muhamat Tamrin dan Ruslan Maluju ke Kantor Notaris dan bertemu dengan Notaris, setelah mendengar maksud dan tujuan dan melihat dokumen dokumen yang dibawa kemudian Notaris menyampaikan untuk melengkapi berkas-berkas yang harus dipersiapkan untuk dibuat Akta;
- Bahwa setelah itu Ruslan Maluju tidak pernah lagi membantu Muhamat Tamrin untuk ke Notaris, dikarenakan Ruslan Maluju pada bulan Desember 2019 telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Para Penggugat telah bertemu dengan ahli waris dari Ruslan Maluju untuk meminta bantu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 264 yang telah dibeli oleh Muhamat Tamrin, namun Ahli waris Ruslan Maluju yang bernama Firani Rusland Maluju tidak berniat membantu tapi meminta untuk kembalikan sertifikat;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa pernah dikontrakkan kepada saksi Yani;
- Bahwa kalau tidak salah saksi Yani punya usaha paket wedding;
- Bahwa saksi Yani pernah kerjasama usaha berupa salon dan paket wedding dengan Ruslan Maludju dan Muhamat Tamrin;

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Muhamat Tamrin telah meninggal;
- Bahwa Muhamat Tamrin meninggal dunia di Namlea, namun sebelumnya Muhamat Tamrin aa melakukan pengobatan kampung di Namlea, dan meninggal di Namlea pada tanggal 20 Februari 2023 di Rumah Sakit Namlea;
- Bahwa setelah Muhamat Tamrin meninggal Sertifikat Hak Milik Nomor 264 dipegang oleh ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Para Penggugat tersebut Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan sangkalannya, Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yang bermeterai cukup berupa :

1. Foto copy sesuai asli Penetapan Nomor. 11/Pdt.P/2020/PA.Ab tanggal 5 Mei 2020, (Bukti T-1);
2. Foto copy sesuai asli Kutipan Akta Kelahiran Firani Ruslan Maludju Nomor. 1957/CS.DMT tanggal 20 Mei 2001, (Bukti T-2);
3. Foto copy sesuai asli Kutipan Akta Kematian La Ruslan Nomor. 8171-KM-19122019-0014 tanggal 23 Desember 2019, (Bukti T-3);
4. Foto copy sesuai asli Kutipan Akta Kematian Maspa Basoetan Nomor. 472.12/KM/1123/DKPS/2020 tanggal 13 Februari 2020, (Bukti T-4);
5. Foto copy sesuai asli Laporan Dugaan Tindak Pidana Penggelapan oleh Firani Ruslan Maludju kepada Yani tanggal 14 Maret 2023, (Bukti T-5);
6. Foto copy sesuai asli KTP Ruslan Maludju, (Bukti T-6);
7. Foto copy sesuai asli Kwitansi Pembayaran Kontrak Bulanan Tahun 2018, Tahun 2019 dan Tahun 2020, (Bukti T-7);
8. Foto copy sesuai asli KTP Muhamat Tamrin, (Bukti T-8);
9. Foto copy sesuai asli Pemberitahuan Penting Pembiayaan (Investasi/Multiguna) Dalam Bentuk Pembelian Dengan Pengembalian Secara Angsuran, (Bukti T-9);
10. Foto copy sesuai asli Kwitansi Pembayaran Uang Kontrakan Tahun 2020, Tahun 2022 dan Tahun 2023, (Bukti T-10);

Menimbang, bahwa terhadap Foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-10 telah diberikan materai secukupnya serta telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon;

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa disamping bukti-surat tersebut di atas, untuk meneguhkan sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat juga menghadirkan, 5 (lima) orang saksi masing-masing bernama Fitri Anise, Jamaludin Yunus, Ainun Siwolimbona, Madani Mayandi dan Tandri Harman, yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi **Fitri Anise**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini, karena ada perkara sengketa rumah antara ahli waris Muhamat Tamrin dan ahli waris Ruslan Maludju;
- Bahwa saksi kenal dengan Muhamat Tamrin dan Ruslan Maludju;
- Bahwa saksi kenal dengan Firani Ruslan Maludju/Tergugat atau biasa dipanggil Fira;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Legiman dan Wartati;
- Bahwa Ruslan Maluju pindah sejak tahun 2013 pada saat Ruslan Maluju pindah dan memulai usaha di kate-kate, saksi tinggal satu RT dengan Ruslan Maluju;
- Bahwa saksi kenal Muhamat Tamrin dari tahun 2017 dan mulai kerja sama dengan Ruslan Maluju dengan usaha salon di rumah yang saat ini jadi objek sengketa;
- Bahwa Tergugat adalah anak satu-satunya Ruslan Maluju;
- Bahwa setahu saksi usaha salon milik Ruslan Maludju sudah di bangun sejak tahun 2013;
- Bahwa pertama kali datang dan tinggal dikate-kate Muhamat Tamrin belum bekerja pada salon milik Ruslan Maluju, nanti setelah salon miliknya dipindahkan dirumahnya ketika sudah jadi tahun 2017 barulah Muhamat Tamrin ikut dan bekerja sebagai karyawan untuk membantu Ruslan Maluju di Salon Milik Ruslan Maluju;
- Bahwa saksi tahu Muhamat Tamrin bekerja sejak tahun 2017 di salon milik Ruslan Maludju dari Ruslan Maludju, karena pada saat itu saksi sempat datang menggunting rambut disalon milik Ruslan Maluju dan melihat ada Muhamat Tamrin, dan pada saat itu saksi tanya kepada Ruslan Maluju itu siapa..? dan dijawab oleh Ruslan Maluju itu adalah pekerja yang bagian catok rambut dan menyapu rambut-rambut yang sudah dipotong;

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ruslan Maluju sudah membeli sebuah rumah dikate-kate yang sekaligus dijadikan salon, dan rumah tersebut dibeli sejak tahun 2016 dari Ibu Berty;
- Bahwa Ruslan Maluju saat ini sudah meninggal di Desember Tahun 2019;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal usaha salon masih berjalan dan dijalankan oleh Muhamat Tamrin;
- Bahwa Muhamat Tamrin meneruskan usaha salon milik Ruslan Maluju karena diminta oleh Keluarga Besar Ruslan Maluju dan atas persetujuan dari Penggugat untuk melanjutkan usaha salon milik ayahnya dengan perjanjian keuntungan dari salon tersebut dibagi dengan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Mama Ai, dimana Mama Ai mengontrak 2 kamar dirumah milik Ruslan Maluju sejak Tahun 2017;
- Bahwa sejak Ruslan Maluju meninggal, Mama Ai masih mengontrak 2 kamar dirumah Ruslan Maluju hingga saat ini dan yang saksi ketahui sejak Ruslan Maluju meninggal dunia sejak Desember 2019 selanjutnya pembayaran uang kontrakan untuk 2 kamar yang disewa oleh Mama Ai tersebut dibayar kepada Tergugat;
- Bahwa Muhamat Tamrin meninggal tahun 2023 dibulan Februari;
- Bahwa usaha salon milik Ruslan Maluju yang dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin sudah tidak berjalan lagi;
- Bahwa sejak almarhum Muhamat Tamrin meninggal Tergugat tinggal dirumah objek sengketa;
- Bahwa Muhamat Tamrin adalah pekerja di salon sehingga tidak mungkin membeli rumah milik dari bosnya yakni Ruslan Maluju;
- Bahwa sebelum meninggal Ruslan Maluju pernah menyampaikan langsung kepada saksi bahwa Ruslan Maluju membeli rumah/atau objek sengketa untuk Tergugat;

2. Saksi **Jamaludin Yunus**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi hadir dipersidangan ini karena masalah sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju;

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ruslan Maluju memiliki sebuah rumah yang sekarang menjadi objek sengketa, dan rumah tersebut tepat disamping Rumah Makan Gamalama;
- Bahwa Rumah tersebut dibeli sejak Tahun 2016 dan mulai ditinggali sejak Tahun 2017;
- Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan Ruslan Maludju dan satu RT dengan Ruslan Maludju;
- Bahwa tahun 2016 Ruslan Maluju membeli rumah yang saat ini menjadi objek Sengketa;
- Bahwa saksi sebagai perantara saat membeli rumah objek sengketa;
- Bahwa objek sengketa dibeli oleh Ruslan Maluju dulunya rumah tersebut adalah milik ibu Berty Mataheru;
- Bahwa rumah objek sengketa oleh Ruslan Maluju dipakai sebagai tempat usaha salon;
- Bahwa salon tersebut bernama Safira;
- Bahwa saksi mulai mengenal Muhamat Tamrin sejak tahun 2017 dimana Muhamat Tamrin bekerja sebagai pekerja di salon itu;
- Bahwa selain sebagai salon rumah objek sengketa juga dikontrakan 2 kamar dibagian belakang kepada orang yang bernama Mama Ai sejak tahun 2017;
- Bahwa Ruslan Maluju sudah meninggal sejak bulan Desember tahun 2019;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal Mama Ai masih mengontrak 2 kamar dibagian belakang rumah Ruslan Maludju dan setelah Ruslan Maluju meninggal selanjutnya Tergugat yang mengontrakan 2 kamar tersebut dan mama Ai membayar kepada Tergugat hingga saat ini;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa Muhamat Tamrin membeli rumah milik Ruslan Maluju atau Ruslan Maluju pernah menjual rumah miliknya itu kepada siapapun;
- Bahwa ada Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Ambon yang menetapkan Tergugat/Firani Ruslan Maluju adalah anak dari Ruslan Maluju;
- Bahwa saksi pernah dijadikan saksi dalam perkara Pelaporan dugaan tindak pidana penggelapan sertifikat yang dilayangkan oleh Tergugat kepada orang yang bernama Yani;

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



- Bahwa yang saksi ketahui sebelum Ruslan Maluju meninggal dunia, Ruslan Maluju memberikan sertifikat rumah Nomor. 264 kepada Mama Ai, untuk selanjutnya diberikan kepada Tergugat;
- Bahwa sertifikat tersebut Ruslan Maluju titip kepada Mama Ai untuk diserahkan kepada Tergugat, ternyata sertifikat yang dititip kepada Mama Ai berikan kepada Muhamat Tamrin;
- Bahwa ternyata sertifikat tersebut tidak diberikan Muhamat Tamrin kepada Tergugat;
- bahwa sertifikat Nomor. 264 sekarang berada di tangan Yani;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada suatu waktu ada ribut-ribut dirumah Ruslan Maluju antara Tergugat dan Yani dan saat itu saksi sebagai tetangga dipanggil untuk menengahi permasalahan tersebut;
- Bahwa setelah saksi datang ternyata ribut tersebut terjadi karena sertifikat rumah tersebut ada ditangan Yani, dan disitu saksi sempat menanyakan kepada Yani, dan dijawab oleh Yani bahwa sertifikat tersebut tidak di berikan karena Muhamat Tamrin karena masih mempunyai hutang kepada Ibu Yani;
- Bahwa Muhamat Tamrin sudah meninggal ditahun ini yakni tahun 2023;
- Bahwa sejak Ruslan Maluju membeli rumah tersebut tahun 2017, Ruslan Maluju tinggal dengan Muhamat Tamrin yang adalah pekerjajanya bersama dengan anaknya Firani, namun Firani sering tinggal bersama pangkat mamanya yang tinggal di Batu Merah;
- Bahwa yang saksi tau Penetapan ahli waris tersebut dibuat setelah Ruslan Maluju meninggal dengan tujuan untuk mengambil uang deposito Ruslan Maluju yang berada di bank;

3. Saksi **Ainun Siolimba**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi hadir dipersidangan ini karena masalah sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat biasa dipanggil Fira yang adalah anak dari Ruslan Maluju;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Ruslan Maluju bahkan lebih dari saudara;

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



- Bahwa Ruslan Maluju tinggal di kate-kate saksi tidak tahu sejak kapan, karena saksi baru tinggal di kate-kate sejak tahun 2014 dan ketika tinggal dikate-kate Ruslan Maludu sudah ada duluan;
- Bahwa saksi tahu Ruslan Maluju sebelum beli rumah yang saat ini dijadikan objek sengketa, dulunya Ruslan Maluju kontrak rumah dan tinggal bersama anaknya yakni Firani Ruslan Maludju sambil menjalankan usaha salonnya;
- Bahwa dari usaha salon Ruslan Maluju membeli sebuah rumah disamping rumah makan Gamalama;
- Bahwa saksi tinggal bersama dengan Ruslan Maluju karena saksi mengontrak dua kamar bagian belakang, sejak tahun 2017 hingga saat ini;
- Bahwa saksi kenal dengan Muhamat Tamrin sejak 2017 ketika Ruslan Maluju membuka salon dirumah;
- Bahwa Ruslan Maluju meninggal tanggal 11 Desember tahun 2019;
- Bahwa saat Ruslan Maluju memberikan saksi sebuah tas, yang berisis sertifikat, dimana satu sertifikat atas nama Ruslan Maluju yang dikate-kate yang saat ini dijadikan sebagai objek sengketa dan yang sertifikat kedua adalah sertifikat atas nama almarhum orang tuanya Ruslan Maluju untuk rumah di Banda, Deposito Bank, Tabungan milik Ruslan Maluju sebesar 40 Juta sekian dan sejumlah emas yang saksi kurang tau jumlahnya;
- Bahwa Ruslan Maluju minta untuk saksi menyerahkannya kepada Tergugat;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal, Muhamat Tamrin meminta tas tersebut nanti Muhamat Tamrin yang memberikan tas tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa tas tersebut tidak pernah diberikan Muhamat Tamrin kepada Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada Laporan Polisi terkait dugaan tindak pidana penggelapan sertifikat yang dilayangkan Tergugat kepada Yani;
- Bahwa selama saksi tinggal dirumah objek sengketa saksi sama sekali tidak pernah dengar atau mengetahui bahwa Ruslan Maludju menjual rumahnya kepada Muhamat Tamrin atau kepada siapapun;

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat ini saksi masih kontrak dirumah yang jadi objek sengketa;
 - Bahwa uang kontrakan selalu saksi bayar kepada Firani Ruslan Maludju/Tergugat;
4. Saksi **Madani Mayandi**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada perkara sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju;
 - Bahwa saksi sangatlah mengenal Ruslan Maluju dikarenakan saksi dan Ruslan Maluju tinggal satu kampung di Pulau Run yang terletak di Kecamatan Banda;
 - Bahwa tahun 2011 Pulau Run dan kepulauan Banda di timpa musibah gempa dan seluruh masyarakat Pulau Run pergi mengungsi ke Kecamatan di Pulau Banda, termasuk juga Ruslan Maluju;
 - Bahwa setelah gempa mereda Masyarakat Pulau Run kembali lagi ke Pulau Run termasuk Ruslan Maluju;
 - Bahwa setelah balik ke Pulau Run, karena trauma dengan gempa yang masih terjadi, beberapa masyarakat Pulau Run pergi memilih untuk keluar merantau dari Pulau Run, ada yang merantau ke Seram, Masohi, Maluku Tenggara dan sebagian besar merantau ke Ambon, termasuk Ruslan Maluju;
 - Bahwa pada saat menetap di Pulau Run sebelum terjadinya gempa, Ruslan Maludju memiliki usaha rias pengantin, jual beli hasil bumi dan berkebun;
 - Bahwa pada saat menjalankan usahanya merias pengantin dia menjalankan usaha tersebut sendiri, dan bukan bersama Muhamat Tamrin;
 - Bahwa orang yang bernama Muhamat Tamrin tidak pernah tinggal di Pulau Run;
 - Bahwa Ruslan Maluju tidak pernah diusir dari Pulau Run;
 - Bahwa pada tahun 2014 saksi keluar dari pulau Run dan merantau keambon;
 - Bahwa ketika merantau ke Ambon saksi pernah beberapa kali pergi berkunjung ke rumah Ruslan Maluju yang terletak diKate-Kate Desa Hunuth;

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.

Disclaimer

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



- Bahwa sebelum membeli rumahnya tersebut, Ruslan Maluju awalnya mengontrak sebuah tempat untuk menjalankan usaha salonnya tersebut dan pada saat itu usaha salon yang ia jalankan masih seorang diri;
- bahwa Ruslan Maluju tinggal di ambon di Daerah kate-kate;
- Bahwa Muhamat Tamrin baru saksi kenal sejak Tahun 2017;
- Bahwa Muhamat Tamrin bekerja di Salon milik Ruslan Maluju sebagai pekerja;
- Bahwa Muhamat Tamrin saat bekerja tinggal bersama dengan Ruslan Maluju dan Tergugat;
- Bahwa Ruslan Maluju selain memiliki usaha salon, Ruslan Maluju juga mengontrakan dua kamar dirumahnya kepada orang yang bernama Mama Ai hingga saat ini;
- Bahwa Ruslan Maluju meninggal sejak Desember 2019;
- Bahwa pada saat pemakaman Ruslan Maluju, saksi juga ada disitu, setelah Ppemakaman keluarga besar membuat pertemuan, dan didalam pertemuan itu pangkat ayah dari Ruslan Maluju sempat menanyakan beberapa hal kepada Muhamat Tamrin selaku orang yang bekerja dan sangat dekat dengan Ruslan Maluju;
- Bahwa Ruslan Maluju tidak pernah memiliki hutang kepada siapapun, bagaimana mau punya hutang, sedangkan Ruslan Maluju banyak memiliki harta;
- Bahwa semasa hidup Ruslan Maluju Memiliki dua Deposito di Bank, Tabungan emas dan mempunyai sebuah rumah yang ada di kate-kate;
- Bahwa rumah yang dimiliki Ruslan Maluju belum mempunyai sertifikat, saksi mengetahui semua hal itu karena pada saat pembicaraan tersebut saksi juga ada disana dan mendengar semua pembicaraan itu;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal, usaha salon dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin berdasarkan permintaan dari keluarga besar dan anak dari Ruslan Maluju yakni Tergugat dengan catatan keuntungan dari usaha yang dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin yakni salon tersebut haruslah dibagi dengan Tergugat;
- Bahwa sekarang Muhamat Tamrin sudah meninggal;



- Bahwa setelah Muhamat Tamrin meninggal, rumah objek sengketa diambil dan ditempati oleh Tergugat;
 - Bahwa Ruslan Maluju saat sering balik ke Kampung Pulau Run hanya ketika lebaran dan panggilan untuk baganti orang kaweng;
 - Bahwa isteri Ruslan Maluju bernama Maspa, yang saksi Tau Maspa sudah meninggal dan tahun berapa meninggal saksi tidak tahu;
 - Bahwa rumah kate-kate milik Ruslan Maluju, Tergugat tinggal bersama dengan bapaknya Ruslan Maluju bersama dengan Muhamat Tamrin, namun jika Ruslan Maluju ada panggilan untuk baganti orang kaweng diluar kota maka Tergugat sering dititipkan dirumah Bibinya Tergugat yang ada di Galunggung, dan setelah Ruslan Maluju meninggal Tergugat menetap dirumah bibinya di Galunggung;
 - Bahwa saksi kenal dengan Yani, karena Yani adalah orang yang memegang sertifikat rumah milik Ruslan Maluju;
5. Saksi **Tandri Harman**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada perkara sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju;
 - Bahwa saksi kenal dengan Muhamat Tamrin dan Ruslan Maluju;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat atau biasa dipanggil Fira yang adalah anak dari Ruslan Maluju;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Legiman dan Wartati;
 - Bahwa saksi sangatlah mengenal Ruslan Maluju karena saksi dan Ruslan Maluju tinggal satu kampung di Pulau Run yang terletak di Kecamatan Banda;
 - Bahwa tahun 2011 Pulau Run dan kepulauan Banda di timpa musibah gempa, seluruh masyarakat Pulau Run pergi mengunjungi ke kecamatan di Pulau Banda, termasuk juga Ruslan Maluju dan saksi mengetahui karena pada saat itu saksi bertindak sebagai kepala posko penanggulangan bencana di Pulau Run;
 - Bahwa setelah gempa mereda Masyarakat Pulau Run kembali lagi Pulau Run termasuk Ruslan Maluju;
 - Bahwa saksi tau Ruslan Maluju merantau keambon untuk melanjutkan usaha salon miliknya bahwa saksi mengetahui hal

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



tersebut karena pada saat Ruslan Maluju mau merantau, saksi yang mengantarkan Ruslan Maluju ke pelabuhan;

- Bahwa saat menetap di Pulau Run Ruslan Maluju memiliki usaha rias pengantin, jual beli hasil bumi dan berkebun;
- Bahwa saat menjalankan usahanya merias pengantin dia menjalankan usaha tersebut sendiri, dan bukan bersama Muhamat Tamrin;
- Bahwa Muhamat Tamrin tidak pernah tinggal di Pulau Run;
- Bahwa Ruslan Maluju tidak pernah diusir dari Pulau Run, melainkan pergi merantau;
- Bahwa saksi berdomisili hingga saat ini di Pulau Run;
- Bahwa saksi sering pergi ke Ambon untuk membeli barang dagagang yang akan dijual di Pulau Run;
- Bahwa beberapa kali ke Ambon, saksi sering datang kerumah Ruslan Maluju;
- Bahwa Ruslan Maluju tinggal di ambon di daerah Kate-Kate Desa Hunuth;
- Bahwa Ruslan Maluju sebelum membeli rumah objek sengketa yang dikate-kate dulunya kontrak dulu di Kate-kate dan yang saksi tau pada saat masih kontrak Ruslan Maluju hanya sendiri bersama anaknya dan tidak memiliki pekerja;
- Bahwa saksi kenal Muhamat Tamrin saat Ruslan Maludju sudah membuka usaha dirumah yang dibelinya di kate-kate;
- Bahwa Muhamat Tamrin bekerja di Salon milik Ruslan Maluju sebagai pekerja;
- Bahwa Ruslan Maluju saat ini sudah meninggal sejak Desember 2019;
- Bahwa waktu Ruslan Maluju beli rumah saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi juga tidak tahu ada perjanjian jual beli rumah dan bangunan antara Ruslan Maluju dan Mumahat Tamrin;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal ada pertemuan keluarga dan di situ di bicarakan apakah Ruslan Maluju ada hutang dan di jawab Muhamat Tamrin tidak ada, bagaimana dia punya hutang dia punya emas dan uang di bank;
- Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal, usaha salon miliknya dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin berdasarkan permintaan dari keluarga besar dan anak dari Ruslan Maludju yakni Firani Ruslan

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Maludju dengan catatan keuntungan dari usaha yang dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin yakni salon milik Ruslan Maludju tersebut haruslah dibagi dengan Anak Ruslan Maludju yakni Firani Ruslan Maludju;

- Bahwa sekarang Muhamat Tamrin sudah meninggal, dan yang saksi tau meninggalnya ditahun ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi dari Tergugat tersebut Kuasa Hukum Para Penggugat menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna memperoleh kejelasan tentang lokasi obyek sengketa yang terletak di Desa Hunuth/Durian Patah Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2023 dengan gambar lokasi tanah sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulannya tanggal 2 November 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bantahan terhadap gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. **Gugatan Penggugat (Obscuur Libel).**
 - **Posita atau dasar hukum tidak jelas.**
 - **Objek sengketa dalam gugatan tidak jelas.**
 - **Pertentangan antara posita dan petitum.**
2. **Eksepsi Diskualifikasi.**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1 dan 2 yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, bukanlah mengenai kompetensi mengadili dari Pengadilan, sehingga eksepsi a quo dapat diputus bersama-

Halaman 33 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



sama pokok perkara, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap **dalil eksepsi point 1, mengenai Gugatan Penggugat Obscuur Libel (tidak jelas dan kabur)** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

➤ **Posita atau dasar hukum tidak jelas.**

Bahwa dalam uraian posita yang menjadi Dasar Hukum Para Penggugat, Para Penggugat tidaklah menggambarkan Posita atau Dasar Hukum dengan jelas sehingga Wanprestasi/Inkar Janji yang dimaksudkan oleh Para Penggugat yang dilakukan oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat jelaslah kabur, dikatakan demikian karena didalam uraian Posita Gugatan Para Penggugat, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan point - point isi Surat Perjanjian Jual Beli atau yang menjadi dasar acuan Posita atau dasar hukum untuk gugatan Para Penggugat yang dilanggar oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sehingga Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dapat dikategori kan Wanprestasi/Ingkar janji.

➤ **Objek sengketa dalam gugatan tidak jelas.**

Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat tidaklah terdapat penegasan secara jelas terkait dengan objek yang disengketakan, dalam hal ini dapat kita lihat dari point per Point dalam Posita Maupun Petitum yang diuraikan oleh Para Penggugat, dikatakan demikian karena terdapat kontradiksi terkait dengan penentuan Objek sengketa yang digambarkan oleh Para Tergugat, kontradiksi yang dimaksud adalah, dalam hal Posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak dapat menggambarkan yang menjadi objek Sengketa ini apakah Surat Jual beli tertanggal 23 Februari 2019, ataukah Objek sengketa yang dimaksud oleh Para Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan, oleh karena terdapat kontradiksi Objek sengketa yang dimaksud sehingga Gugatan Para Penggugat patutlah ditolak oleh yang mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini.

➤ **Pertentangan antara posita dan petitum.**

Bahwa dalam uraian Posita pada Point 1 dan Uraian Petitum Point 1 dapat kita lihat dengan jelas bahwa terdapat pertentangan antara posita dan petitum yang didalilkan oleh Para Penggugat, dikatakan demikian karena pada Posita point 1 telah dengan jelas dan tegas Para Penggugat menggambarkan kehadiran Para Penggugat selaku Ahli Waris yag sah dari Almarmum Muhamat Tamrin, sedangkan dalam Petitum point 1 Para Tergugat dengan sadar meminta Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Menyatakan Para Tergugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, Hal ini jelaslah dapat disimpulkan bahwa sebelum Gugatan Wanprestasi ini dilayangkan, Para Penggugat dengan sendirinya masih meragukan kehadiran Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, berdasarkan hal ini patutlah yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat Kabur karena terdapat pertentangan antara Posita dan Petitum yang diuraikan oleh Para Penggugat.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawab jinawab antara Para Penggugat dan Tergugat, di hubungkan dengan dalil-dalil dalam eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Obscur Libel sebagaimana di uraikan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat lebih tepat bila di uraikan secara cermat dalam pertimbangan pemeriksaan pokok perkara, **oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap **dalil eksepsi point 2, mengenai Eksepsi Diskualifikasi**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa jika kita memperhatikan dengan saksama Point Point Gugatan Para Tergugat yang tersaji entah itu dalam Posita Maupun Petitum, maka dengan jelas Para Penggugat sendiri masih meragukan Kapasitas atau legal Standing Para Pengguat untuk hadir sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, Hal ini dikarenakan terdapat keraguan dalam menetapkan Para Penggugat sebagai Ahli Waris, Hal ini dapat kita lihat dalam Posita Point 1 Para Penggugat yang menyatakan Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, sedangkan dengan jelas dalam Poit 1 Petitum Para Penggugat, Para Penggugat kembali meminta Penegasan Kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Mengsahkan Para Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin, dari sini kita dapat melihat dengan jelas keraguan yang timbul oleh para Penggugat dalam menentukan Posisi mereka selaku Pihak yang mempunyai Kualitas atau berhak untuk mengajukan Gugatan.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca eksepsi diskualifikasi tersebut, dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan jawab jinawab antara Para Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim berpendapat lebih tepat bila di uraikan secara cermat dalam pertimbangan pemeriksaan pokok perkara, **oleh karenanya eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;**

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Dalam Pokok Perkara.

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa semasa hidupnya Almarhum Muhamat Tamrin memiliki sebidang tanah yang diatasnya telah ada sebuah Bangunan Rumah atau tempat tinggal yang telah dibeli serta dilakukan jual beli secara bawah tangan pada Tanggal 28 Juni tahun 2019 dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Almarhum Ruslan Maludju Orang Tua Tergugat;
- Bahwa letak objek tanah dan bangunan rumah tinggal milik Almarhum Muhamat Tamrin (saudara kandung Penggugat) yang telah dibeli dari Almarhum Ruslan Maludju Orang Tua Tergugat terletak di Desa Hunuth, dengan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 264, NIB. 25. 05.04.08.00278, Luas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan Pemegang Hak "Ruslan Maluju".

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- ✓ Sebelah Timur berbatasan dengan : M. 170 Sisa
- ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan : M. 170 Sisa
- ✓ Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Wem Syaranamual
- ✓ Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. 170 Sisa
- Bahwa pada saat pembelian objek tanah dan bangunan rumah dengan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 264, NIB. 25. 05.04.08.00278, Luas 149 M2 (Seratus empat puluh Sembilan meter persegi) dari Orang Tua Tergugat Almarhum Ruslan Maluju, Almarhum Ruslan Maluju Orang Tua Tergugat ingkar janji atau tidak membantu Almarhum Muhamat Tamrin untuk dapat melakukan Jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan ataupun membantu Almarhum Muhamat Tamrin untuk proses Pendaftaran Hak atau Perubahan nama di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang didalilkan dalam point tersebut adalah sebuah kebohongan besar serta Rekayasa yang diada-adakan oleh Para Penggugat, karena sewaktu hidup, Almarhum Ruslan Maludju/Orang

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Tua Tergugat sama sekali tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat yang adalah anaknya, tentang adanya Proses jual beli antara Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat dengan Almarhum Muhamat Tamrin terhadap Objek Rumah dan Bangunan yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut ataupun Objek Rumah dan Bangunan tersebut telah dijual belikan kepada siapapun.

- Bahwa pada objek tanah dan bangunan yang dimaksudkan tersebut adalah merupakan tempat tinggal sekaligus dijadikan sebagai tempat usaha berupa “salon” dan “kamar kos” yang dimiliki oleh Almarhum Ruslan Maludju/Orang tua Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor :264, NIB 25.05,04,08,00278, Luas 149 M² (Seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan pemegang hak “Ruslan Maluju”.
- Bahwa patut diragukan tentang keabsahan surat jual beli secara bawah tangan tersebut, dikarenakan nilai objek tanah dan bangunan tersebut nilainya melebihi Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan tidak rasional rasanya Almarhum Ruslan Maludju/ orang tua Tergugat menjual tempat tinggal sekaligus tempat usahanya yang sangat strategis lokasinya yang terletak di depan Jln. Wem Syaranamual dengan nilai yang tidak sesuai.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg adalah kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda (P-1) sampai dengan (P-7) dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Yani dan Yusuf Suwakul;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut, Tergugat telah pula mengajukan bukti surat bertanda (T-1) sampai dengan (T-10) dan 5 (lima) orang saksi yang bernama Fitri Anise, Jamaludin Yunus, Ainun Siwolimbona, Madani Mayandi dan Tandri Harman;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 1 Hakim baru akan mempertimbangkannya setelah terlebih dahulu mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh petitum gugatan, barulah kemudian mempertimbangkan petitum dimaksud;

Menimbang, bahwa pertama tama Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 yaitu agar menyatakan Para Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Muhamat Tamrin, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya point 1 bahwa kedudukan Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini adalah bertindak selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin yang telah meninggal dunia di Rumah Sakit Umum Namlea pada tanggal 23 Februari 2023;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Penggugat di tegaskan dengan bukti surat bertanda P-4 adalah berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang menerangkan bahwa Almarhum Muhamat Tamrin belum pernah menikah, mempunyai 2 (dua) orang saudara kandung dari perkawinan orang tua bernama Almarhum Bapak Legio dan Almarhumah Saodah dan kedua saudara kandung Almarhum Muhamat Tamrin bernama Legiman dan Wartati (Para Penggugat) dan dikuatkan juga dengan keterangan saksi Yani dan saksi Yusuf Suwakul yang pada pokoknya menerangkan bahwa Muhamat Tamrin semasa hidupnya belum pernah menikah;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-5 adalah berupa Surat Keterangan Kematian dari Rumah Sakit Umum Daerah Kabupaten Buru Nomor. 044.27/SKK/III/2023 menerangkan Muhamat Tamrin meninggal di Buru tanggal 20 Februari 2023 karena sakit;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dapat di tarik kesimpulan bahwa dalam perkara a quo Para Penggugat bertindak sebagai ahli waris dari Almarhum Muhamat Tamrin, oleh karenanya terhadap **petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **apakah benar terjadi jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 yang terletak di Desa Hunuth antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 28 Juni 2019 dan apakah Ruslan Maluju telah menerima sejumlah uang sebagai pelunasan pembayaran jual beli tersebut sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ?**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam posita gugatan point 2 pada pokoknya menerangkan bahwa semasa hidupnya Almarhum Muhamat

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Tamrin memiliki sebidang tanah yang di atasnya telah ada sebuah Bangunan Rumah atau tempat tinggal yang telah dibeli serta dilakukan jual beli secara bawah tangan pada Tanggal 28 Juni tahun 2019 dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Almarhum Ruslan Maludju Orang Tua Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 adalah berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Ruslan Maluju sebagai pihak pertama dan Muhamat Tamrin sebagai pihak kedua tertanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa dalam surat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut, menerangkan bahwa kedua belah pihak yaitu Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin menyetujui dan mengadakan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Desa Hunuth dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 dan Luas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan kepada pihak kedua dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
2. Bahwa pihak pertama menyatakan telah menerima jumlah uang tersebut di atas dari pihak kedua (lunas) dengan tanda bukti pembayaran/penerimaan uang yang ditandatangani di atas kwitansi bermeterai sebagai tanda bukti pembayaran yang sah;
3. Bahwa batas-batas tanah :
 - ✓ Sebelah Timur berbatasan dengan M. 170 sisa.
 - ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan M. 170 sisa.
 - ✓ Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan M. Syaranamual.
 - ✓ Sebelah Selatan berbatasan dengan M. 170 sisa.
4. Bahwa terhitung tanggal ditanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ini, maka pihak pertama menyatakan telah melepaskan sepenuhnya hak dan kewajiban atas tanah dan bangunan menjadi hak milik pihak kedua.
5. Bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan antara pihak pertama dan pihak kedua, pihak pertama akan secepatnya membantu pihak kedua dalam setiap proses pengurusan baik di Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) maupun dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon.



6. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ini disepakati dan ditandatangani bersama-sama di atas meterai dan didepan saksi-saksi pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2019.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-2 adalah berupa kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Muhamat Tamrin kepada Ruslan Maluju untuk pembayaran harga tanah dan bangunan SHM Nomor 264 Luas 149 M2 atas nama Ruslan Maluju tanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa dalam point 6 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan di uraikan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan disepakati dan ditanda tangani bersama-sama diatas meterai dan didepan saksi-saksi pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2019, dan tertulis di surat tersebut yang menjadi saksi adalah Yani dan Yusuf Suwakul hal mana ternyata **Yani dan Yusuf Suwakul adalah juga menjadi saksi dalam perkara a quo dan menerangkan di persidangan sebagai berikut** : Bahwa objek sengketa terletak di Durian Patah, Desa Hunuth Kota Ambon; Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah dan bangunan antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin; Bahwa saksi hadir sebagai saksi dan ikut tanda tangan di Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Muhamad Tamrin dan Rusland Maluju; Bahwa Muhamat Tamrin sebagai pembeli sedangkan penjual adalah Ruslan Maluju; Bahwa selain saksi yang ada saat itu, hadir juga saksi Yusuf Suwakul yang ikut menjadi saksi dan melihat jual beli antara Muhamad Tamrin dan Rusland Maluju; Bahwa Muhamat Tamrin yang meminta saksi menjadi saksi dalam jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Muhamat Tamrin dan Rusland Maluju; Bahwa jual beli terhadap tanah dan bangunan terjadi pada tanggal 28 Juni 2019 bertempat di rumah Ruslan Maluju yang terletak di Durian Pata, Desa Hunut; Bahwa saat itu saksi datang bersama adik saksi ke rumah Ruslan Maluju untuk tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ke saksi; Bahwa setahu saksi untuk saksi Yusuf Suwakul datang sendiri ke rumah Ruslan Maluju untuk tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan; Bahwa sebelum dilakukannya tanda tangan Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan, Ruslan Maluju menyampaikan terima kasih atas kehadiran saksi dan saksi Yusuf Suwakul, dan menyampaikan maksud dan tujuan pemanggilan saksi dan saksi Yusuf Suwakul untuk hadir sebagai saksi dalam proses jual beli tanah dan bangunan dari Ruslan Maludju kepada Muhamat Tamrin; Bahwa untuk jual beli tanah dan bangunan, Muhamat Tamrin menyerahkan uang sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada

Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruslan Maluju; Bahwa dengan diterimanya uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) oleh Ruslan Maluju, maka itu sebagai tanda pelunasan tanah dan bangunan; Bahwa saat itu saksi Yani membantu menghitung uang dan jumlahnya sesuai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selanjutnya Ruslan Maludju tanda tangan kwitansi tanggal 28 Juni 2019 sebagai bukti telah menerima uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Muhamat Tamrin; Bahwa setelah uang diterima Ruslan Maludju selanjutnya Ruslan Maludju menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 asli kepada Muhamat Tamrin; Bahwa saksi Yani dan saksi Yusuf Suwakul melihat secara langsung Muhamat Tamrin dan Ruslan Maluju menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli dan Kwitansi Tertanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Yani dan saksi Yusuf Suwakul sebagaimana tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa saksi Yani dan Yusuf Suwakul mengetahui dan melihat secara langsung Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dan setelah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ditanda tangani, Ruslan Maluju menerima uang sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Muhamat Tamrin sebagai pembayaran pembelian harga tanah dan bangunan SHM Nomor 264 Luas 149 M2 atas nama Ruslan Maluju tanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-3 adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 nama pemegang hak Ruslan Maluju yang keberadaan sertifikat tersebut di pegang Para Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-6 adalah berupa Surat Kuasa dari Para Penggugat kepada Yani untu melanjutkan (mengelola) usaha salon kecantikan yang telah dibangun oleh Muhamat Tamrin (almarhum) semasa hidupnya yang terletak di Desa Hunuth/Durian Patah Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon Provinsi Maluku;

Menimbang, bahwa saksi Yani dan saksi Yusuf Suwakul pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : Bahwa saksi mengetahui antara Para Penggugat dan Tergugat ada masalah jual beli tanah yang mana diatas tanah tersebut ada bangunan rumah yang sekarang jadi objek sengketa antara almarhum Muhamat Tamrin dan almarhum Ruslan Maluju; Bahwa objek sengketa terletak di Durian Patah, Desa Hunuth Kota Ambon; Bahwa hubungan Muhamat Tamrin dengan Para Penggugat adalah Saudara Kandung; Bahwa benar telah terjadi jual beli tanah dan bangunan antara Ruslan Maluju dan

Halaman 41 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Muhamat Tamrin; Bahwa luas tanah yang ada bangunan adalah seluas 149 M2;

Bahwa saksi tahu batas-batas objek sengketa sebagai berikut :

- Batas sebelah utara berbatasan dengan Jln. Wem Syaranamual.
- Batas sebelah selatan berbatasan dengan M 170 sisa.
- Batas sebelah timur berbatasan dengan M 170 sisa.
- Batas sebelah barat berbatasan dengan M 170 sisa.

Bahwa saksi mengetahui dari cerita Muhamat Tamrin, bahwa Muhamat Tamrin bersama Ruslan Maluju ke Kantor Badan Pertanahan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor. 264, namun sesampainya di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, Petugas Kantor BPN menyampaikan kepada Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin bahwa untuk proses balik nama baiknya ke Kantor Notaris untuk dibuatkan Jual Beli dalam bentuk Akta, setelah itu Muhamat Tamrin dan Ruslan Maluju ke Kantor Notaris dan bertemu dengan Notaris, setelah mendengar maksud dan tujuan dan melihat dokumen dokumen yang dibawa kemudian Notaris menyampaikan untuk melengkapi berkas-berkas yang harus dipersiapkan untuk dibuat Akta; Bahwa setelah itu Ruslan Maluju tidak pernah lagi membantu Muhamat Tamrin untuk ke Notaris, dikarenakan Ruslan Maluju pada bulan Desember 2019 telah meninggal dunia; Bahwa saksi mengetahui kalau Para Penggugat telah bertemu dengan ahli waris dari Ruslan Maluju untuk meminta bantu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 264 yang telah dibeli oleh Muhamat Tamrin, namun Ahli waris Ruslan Maluju yang bernama Firani Rusland Maluju tidak berniat membantu tapi meminta untuk kembalikan sertifikat; Bahwa saat ini yang menguasai objek sengketa adalah Tergugat; Bahwa objek sengketa pernah dikontrakkan kepada saksi Yani dan saksi Yani punya usaha paket wedding; Bahwa saksi Yani pernah kerjasama usaha salon dan paket wedding dengan Ruslan Maludju dan Muhamat Tamrin; Bahwa Muhamat Tamrin sebelum meninggal dunia kembali ke Namlea untuk pengobatan kampung, dan meninggal di Namlea pada tanggal 20 Februari 2023 di Rumah Sakit Namlea; Bahwa setelah Muhamat Tamrin meninggal Sertifikat Hak Milik Nomor 264 dipegang oleh ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat dengan mendalilkan dalam jawabannya point 4.a dan point 4.c bahwa adalah sebuah kebohongan besar serta rekayasa yang diada-adakan oleh Para Penggugat, karena sewaktu hidup, Almarhum Ruslan Maludju/Orang Tua Tergugat sama sekali tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat yang adalah anaknya, tentang adanya Proses jual beli antara Almarhum Ruslan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maludju/Orang Tua Tergugat dengan Almarhum Muhamat Tamrin terhadap Objek Rumah dan Bangunan yang dimaksud oleh Para Penggugat tersebut ataupun Objek Rumah dan Bangunan tersebut telah dijual belikan kepada siapapun; Bahwa patut diragukan tentang keabsahan surat jual beli secara bawah tangan tersebut, dikarenakan nilai objek tanah dan bangunan tersebut nilainya melebihi Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan tidak rasional rasanya Almarhum Ruslan Maludju/ orang tua Tergugat menjual tempat tinggal sekaligus tempat usahanya yang sangat strategis lokasinya yang terletak di depan Jln. Wem Syaranamual dengan nilai yang tidak sesuai;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil bantahan dalam jawaban Tergugat tersebut, Majelis Hakim menghubungkan dengan bukti surat yang diajukan Tergugt di persidangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-1 adalah berupa Penetapan Ahli Waris Nomor. 11/Pdt.P/2020/PA.Ab tanggal 5 Mei 2020, yang menerangkan bahwa ahli waris dari Ruslan Maluju adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-2 adalah berupa Kutipan Akta Kelahiran Firani Ruslan Maludju Nomor. 1957/CS.DMT tanggal 20 Mei 2001, yang menerangkan bahwa Tergugat adalah anak pertama dari Ruslan Maluju dan Maspas;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-3 adalah berupa Kutipan Akta Kematian La Ruslan Nomor. 8171-KM-19122019-0014 tanggal 23 Desember 2019, yang menerangkan bahwa La Ruslan atau Ruslan Maluju meninggal di Banda tanggal 11 Desember 2019;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-4 adalah berupa Kutipan Akta Kematian Maspas Basoetan Nomor. 472.12/KM/1123/DKPS/2020 tanggal 13 Februari 2020 yang menerangkan bahwa Maspas Basoetan meninggal di Dobo tanggal 25 Desember 2010;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-5 adalah berupa Laporan Dugaan Tindak Pidana Penggelapan oleh Firani Ruslan Maludju kepada Yani tanggal 14 Maret 2023;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-6 adalah berupa Foto copy sesuai asli KTP Ruslan Maludju;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-7 adalah berupa Kwitansi Pembayaran Kontrak Bulanan Tahun 2018, Tahun 2019 dan Tahun 2020;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-8 adalah berupa KTP Muhamat Tamrin;

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-9 adalah berupa Pemberitahuan Penting Pembiayaan (Investasi/Multiguna) Dalam Bentuk Pembelian Dengan Pengembalian Secara Angsuran;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bertanda T-10 adalah berupa Foto copy sesuai asli Kwitansi Pembayaran Uang Kontrakan Tahun 2020, Tahun 2022 dan Tahun 2023;

Menimbang, bahwa saksi **Fitri Anise**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini, karena ada perkara sengketa rumah antara ahli waris Muhamat Tamrin dan ahli waris Ruslan Maludju; Bahwa saksi kenal dengan Muhamat Tamrin dan Ruslan Maludju; Bahwa saksi kenal dengan Firani Ruslan Maludju/Tergugat atau biasa dipanggil Fira; Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Legiman dan Wartati; Bahwa Ruslan Maluju pindah sejak tahun 2013 pada saat Ruslan Maluju pindah dan memulai usaha di kate-kate, saksi tinggal satu RT dengan Ruslan Maluju; Bahwa saksi kenal Muhamat Tamrin dari tahun 2017 dan mulai kerja sama dengan Ruslan Maluju dengan usaha salon di rumah yang saat ini jadi objek sengketa; Bahwa Tergugat adalah anak satu-satunya Ruslan Maluju; Bahwa setahu saksi usaha salon milik Ruslan Maludju sudah di bangun sejak tahun 2013; Bahwa pertama kali datang dan tinggal dikate-kate Muhamat Tamrin belum bekerja pada salon milik Ruslan Maluju, nanti setelah salon miliknya dipindahkan dirumahnya ketika sudah jadi tahun 2017 barulah Muhamat Tamrin ikut dan bekerja sebagai karyawan untuk membantu Ruslan Maluju di Salon Milik Ruslan Maluju; Bahwa saksi tahu Muhamat Tamrin bekerja sejak tahun 2017 di salon milik Ruslan Maludju dari Ruslan Maludju, karena pada saat itu saksi sempat datang menggunting rambut disalon milik Ruslan Maluju dan melihat ada Muhamat Tamrin, dan pada saat itu saksi tanya kepada Ruslan Maluju itu siapa..? dan dijawab oleh Ruslan Maluju itu adalah pekerja yang bagian catok rambut dan menyapu rambut-rambut yang sudah dipotong; Bahwa Ruslan Maluju sudah membeli sebuah rumah dikate-kate yang sekaligus dijadikan salon, dan rumah tersebut dibeli sejak tahun 2016 dari Ibu Berty; Bahwa Ruslan Maluju saat ini sudah meninggal Desember 2019; Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal usaha salon masih berjalan dan dijalankan oleh Muhamat Tamrin; Bahwa Muhamat Tamrin meneruskan usaha salon milik Ruslan Maluju karena diminta oleh Keluarga Besar Ruslan Maluju dan atas persetujuan dari Penggugat untuk melanjutkan usaha salon milik ayahnya dengan perjanjian keuntungan dari salon tersebut dibagi dengan Tergugat; Bahwa saksi kenal dengan Mama Ai, dimana Mama Ai mengontrak 2 kamar

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirumah milik Ruslan Maluju sejak Tahun 2017; Bahwa sejak Ruslan Maluju meninggal, Mama Ai masih mengontrak 2 kamar dirumah Ruslan Maluju hingga saat ini dan yang saksi ketahui sejak Ruslan Maluju meninggal dunia sejak Desember 2019 selanjutnya pembayaran uang kontrakan untuk 2 kamar yang disewa oleh Mama Ai tersebut dibayar kepada Tergugat; Bahwa Muhamat Tamrin meninggal tahun 2023 dibulan Februari; Bahwa usaha salon milik Ruslan Maluju yang dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin sudah tidak berjalan lagi; Bahwa sejak almarhum Muhamat Tamrin meninggal Tergugat tinggal dirumah objek sengketa; Bahwa Muhamat Tamrin adalah pekerja di salon sehingga tidak mungkin membeli rumah milik dari bosnya yakni Ruslan Maluju; Bahwa sebelum meninggal Ruslan Maluju pernah menyampaikan langsung kepada saksi bahwa Ruslan Maluju membeli rumah/atau objek sengketa untuk Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi **Jamaludin Yunus**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa saksi hadir dipersidangan ini karena masalah sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju; Bahwa Ruslan Maluju memiliki sebuah rumah yang sekarang menjadi objek sengketa, dan rumah tersebut tepat disamping Rumah Makan Gamalama; Bahwa Rumah tersebut dibeli sejak Tahun 2016 dan mulai ditinggali sejak Tahun 2017; Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan Ruslan Maludju dan satu RT dengan Ruslan Maludju; Bahwa tahun 2016 Ruslan Maluju membeli rumah yang saat ini menjadi objek Sengketa; Bahwa saksi sebagai perantara saat membeli rumah objek sengketa; Bahwa objek sengketa dibeli oleh Ruslan Maluju dulunya rumah tersebut adalah milik ibu Berty Mataheru; Bahwa rumah objek sengketa oleh Ruslan Maluju dipakai sebagai tempat usaha salon; Bahwa salon tersebut bernama Safira; Bahwa saksi mulai mengenal Muhamat Tamrin sejak tahun 2017 dimana Muhamat Tamrin bekerja sebagai pekerja di salon itu; Bahwa selain sebagai salon rumah objek sengketa juga dikontrakkan 2 kamar dibagian belakang kepada orang yang bernama Mama Ai sejak tahun 2017; Bahwa Ruslan Maluju sudah meninggal sejak bulan Desember tahun 2019; Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal Mama Ai masih mengontrak 2 kamar dibagian belakang rumah Ruslan Maludju dan setelah Ruslan Maluju meninggal selanjutnya Tergugat yang mengontrakkan 2 kamar tersebut dan mama Ai membayar kepada Tergugat hingga saat ini; Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa Muhamat Tamrin membeli rumah milik Ruslan Maluju atau Ruslan Maluju pernah menjual rumah miliknya itu kepada siapapun; Bahwa ada Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ambon yang menetapkan Tergugat/Firani Ruslan Maluju adalah anak dari Ruslan Maluju; Bahwa saksi pernah dijadikan saksi dalam perkara Pelaporan dugaan tindak pidana penggelapan sertifikat yang dilayangkan oleh Tergugat kepada orang yang bernama Yani; Bahwa yang saksi ketahui sebelum Ruslan Maluju meninggal dunia, Ruslan Maluju memberikan sertifikat rumah Nomor. 264 kepada Mama Ai, untuk selanjutnya diberikan kepada Tergugat; Bahwa sertifikat tersebut Ruslan Maluju titip kepada Mama Ai untuk diserahkan kepada Tergugat, ternyata sertifikat yang dititip kepada Mama Ai berikan kepada Muhamat Tamrin; Bahwa ternyata sertifikat tersebut tidak diberikan Muhamat Tamrin kepada Tergugat; bahwa sertifikat Nomor. 264 sekarang berada di tangan Yani; Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada suatu waktu ada ribut-ribut dirumah Ruslan Maluju antara Tergugat dan Yani dan saat itu saksi sebagai tetangga dipanggil untuk menengahi permasalahan tersebut; Bahwa setelah saksi datang ternyata ribut tersebut terjadi karena sertifikat rumah tersebut ada ditangan Yani, dan disitu saksi sempat menanyakan kepada Yani, dan dijawab oleh Yani bahwa sertifikat tersebut tidak di berikan karena Muhamat Tamrin karena masih mempunyai hutang kepada Ibu Yani; Bahwa Muhamat Tamrin sudah meninggal ditahun ini yakni tahun 2023; Bahwa sejak Ruslan Maluju membeli rumah tersebut tahun 2017, Ruslan Maluju tinggal dengan Muhamat Tamrin yang adalah pekerjanya bersama dengan anaknya Firani, namun Firani sering tinggal bersama pangkat mamanya yang tinggal di Batu Merah; Bahwa yang saksi tau Penetapan ahli waris tersebut dibuat setelah Ruslan Maluju meninggal dengan tujuan untuk mengambil uang deposito Ruslan Maluju yang berada di bank;

Menimbang, bahwa saksi **Ainun Siolimbona**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa saksi hadir dipersidangan ini karena masalah sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju; Bahwa saksi kenal dengan Tergugat biasa dipanggil Fira yang adalah anak dari Ruslan Maluju; Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat; Bahwa saksi kenal dengan Ruslan Maluju bahkan lebih dari saudara; Bahwa Ruslan Maluju tinggal di kate-kate saksi tidak tahu sejak kapan, karena saksi baru tinggal di kate-kate sejak tahun 2014 dan ketika tinggal dikate-kate Ruslan Maluju sudah ada duluan; Bahwa saksi tahu Ruslan Maluju sebelum beli rumah yang saat ini dijadikan objek sengketa, dulunya Ruslan Maluju kontrak rumah dan tinggal bersama anaknya yakni Firani Ruslan Maluju sambil menjalankan usaha salonnya; Bahwa dari usaha salon Ruslan Maluju membeli sebuah rumah disamping rumah makan Gamalama; Bahwa saksi

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



tinggal bersama dengan Ruslan Maluju karena saksi mengontrak dua kamar bagian belakang, sejak tahun 2017 hingga saat ini; Bahwa saksi kenal dengan Muhamat Tamrin sejak 2017 ketika Ruslan Maluju membuka salon dirumah; Bahwa Ruslan Maluju meninggal tanggal 11 Desember tahun 2019; Bahwa saat Ruslan Maluju memberikan saksi sebuah tas, yang berisis sertifikat, dimana satu sertifikat atas nama Ruslan Maluju yang dikate-kate yang saat ini dijadikan sebagai objek sengketa dan yang sertifikat kedua adalah sertifikat atas nama almarhum orang tuanya Ruslan Maluju untuk rumah di Banda, Deposito Bank, Tabungan milik Ruslan Maluju sebesar 40 Juta sekian dan sejumlah emas yang saksi kurang tau jumlahnya; Bahwa Ruslan Maluju minta untuk saksi menyerahkannya kepada Tergugat; Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal, Muhamat Tamrin meminta tas tersebut nanti Muhamat Tamrin yang memberikan tas tersebut kepada Tergugat; Bahwa tas tersebut tidak pernah diberikan Muhamat Tamrin kepada Tergugat; Bahwa saksi mengetahui ada Laporan Polisi terkait dugaan tindak pidana penggelapan sertifikat yang dilayangkan Tergugat kepada Yani; Bahwa selama saksi tinggal dirumah objek sengketa saksi sama sekali tidak pernah dengar atau mengetahui bahwa Ruslan Maludju menjual rumahnya kepada Muhamat Tamrin atau kepada siapapun; Bahwa sampai saat ini saksi masih kontrak dirumah yang jadi objek sengketa; Bahwa uang kontrakan selalu saksi bayar kepada Firani Ruslan Maludju/Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi **Madani Mayandi**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada perkara sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju; Bahwa saksi sangatlah mengenal Ruslan Maluju dikarenakan saksi dan Ruslan Maluju tinggal satu kampung di Pulau Run yang terletak di Kecamatan Banda; Bahwa tahun 2011 Pulau Run dan kepulauan Banda di timpa musibah gempa dan seluruh masyarakat Pulau Run pergi mengungsi ke Kecamatan di Pulau Banda, termasuk juga Ruslan Maluju; Bahwa setelah gempa mereda Masyarakat Pulau Run kembali lagi ke Pulau Run termasuk Ruslan Maluju; Bahwa setelah balik ke Pulau Run, karena trauma dengan gempa yang masih terjadi, beberapa masyarakat Pulau Run pergi memilih untuk keluar merantau dari Pulau Run, ada yang merantau ke Seram, Masohi, Maluku Tenggara dan sebgian besar merantau ke Ambon, termasuk Ruslan Maluju; Bahwa pada saat menetap di Pulau Run sebelum terjadinya gempa, Ruslan Maludju memiliki usaha rias pengantin, jual beli hasil bumi dan berkebun; Bahwa pada saat menjalankan usahanya merias pengantin dia menjalankan

Halaman 47 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha tersebut sendiri, dan bukan bersama Muhamat Tamrin; Bahwa orang yang bernama Muhamat Tamrin tidak pernah tinggal di Pulau Run; Bahwa Ruslan Maluju tidak pernah diusir dari Pulau Run; Bahwa pada tahun 2014 saksi keluar dari pulau Run dan merantau keambon; Bahwa ketika merantau ke Ambon saksi pernah beberapa kali pergi berkunjung ke rumah Ruslan Maluju yang terletak di Kate-Kate Desa Hunuth; Bahwa sebelum membeli rumahnya tersebut, Ruslan Maluju awalnya mengontrak sebuah tempat untuk menjalankan usaha salonnya tersebut dan pada saat itu usaha salon yang ia jalankan masih seorang diri; Bahwa Ruslan Maluju tinggal di Ambon di Daerah Kate-Kate; Bahwa Muhamat Tamrin baru saksi kenal sejak Tahun 2017; Bahwa Muhamat Tamrin bekerja di Salon milik Ruslan Maluju sebagai pekerja; Bahwa Muhamat Tamrin saat bekerja tinggal bersama dengan Ruslan Maluju dan Tergugat; Bahwa Ruslan Maluju selain memiliki usaha salon, Ruslan Maluju juga mengontrakan dua kamar dirumahnya kepada orang yang bernama Mama Ai hingga saat ini; Bahwa Ruslan Maluju meninggal sejak Desember 2019; Bahwa pada saat pemakaman Ruslan Maluju, saksi juga ada disitu, setelah pemakaman keluarga besar membuat pertemuan, dan didalam pertemuan itu pangkat ayah dari Ruslan Maluju sempat menanyakan beberapa hal kepada Muhamat Tamrin selaku orang yang bekerja dan sangat dekat dengan Ruslan Maluju; Bahwa Ruslan Maluju tidak pernah memiliki hutang kepada siapapun, bagaimana mau punya hutang, sedangkan Ruslan Maluju banyak memiliki harta; Bahwa semasa hidup Ruslan Maluju memiliki dua Deposito di Bank, Tabungan emas dan mempunyai sebuah rumah yang ada di Kate-Kate; Bahwa rumah yang dimiliki Ruslan Maluju belum mempunyai sertifikat, saksi mengetahui semua hal itu karena pada saat pembicaraan tersebut saksi juga ada disana dan mendengar semua pembicaraan itu; Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal, usaha salon dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin berdasarkan permintaan dari keluarga besar dan anak dari Ruslan Maluju yakni Tergugat dengan catatan keuntungan dari usaha yang dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin yakni salon tersebut haruslah dibagi dengan Tergugat; Bahwa sekarang Muhamat Tamrin sudah meninggal; Bahwa setelah Muhamat Tamrin meninggal, rumah objek sengketa diambil dan ditempati oleh Tergugat; Bahwa Ruslan Maluju saat sering balik ke Kampung Pulau Run hanya ketika lebaran dan panggilan untuk baganti orang kaweng; Bahwa isteri Ruslan Maluju bernama Maspas, yang saksi tau Maspas sudah meninggal dan tahun berapa meninggal saksi tidak tahu; Bahwa rumah Kate-Kate milik Ruslan Maluju, Tergugat tinggal bersama dengan ayahnya Ruslan Maluju bersama dengan Muhamat Tamrin, namun jika Ruslan

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maluju ada panggilan untuk baganti orang kaweng diluar kota maka Tergugat sering dititpkan dirumah Bibinya Tergugat yang ada di Galunggung, dan setelah Ruslan Maluju meninggal Tergugat menetap dirumah bibinya di Galunggung; Bahwa saksi kenal dengan Yani, karena Yani adalah orang yang memegang sertifikat rumah milik Ruslan Maluju;

Menimbang, bahwa saksi **Tandri Harman**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada perkara sengketa rumah antara Ahli Waris Muhamat Tamrin dan Ahli Waris Ruslan Maluju; Bahwa saksi kenal dengan Muhamat Tamrin dan Ruslan Maluju; Bahwa saksi kenal dengan Tergugat atau biasa dipanggil Fira yang adalah anak dari Ruslan Maluju; Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Legiman dan Wartati; Bahwa saksi sangatlah mengenal Ruslan Maluju karena saksi dan Ruslan Maluju tinggal satu kampung di Pulau Run yang terletak di Kecamatan Banda; Bahwa tahun 2011 Pulau Run dan kepulauan Banda di timpa musibah gempa, seluruh masyarakat Pulau Run pergi mengungsi ke kecamatan di Pulau Banda, termasuk juga Ruslan Maluju dan saksi mengetahui karena pada saat itu saksi bertindak sebagai kepala posko penanggulangan bencana di Pulau Run; Bahwa setelah gempa mereda Masyarakat Pulau Run kembali lagi Pulau Run termasuk Ruslan Maluju; Bahwa saksi tau Ruslan Maluju merantau keambon untuk melanjutkan usaha salon miliknya bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat Ruslan Maluju mau merantau, saksi yang mengantarkan Ruslan Maluju ke pelabuhan; Bahwa saat menetap di Pulau Run Ruslan Maluju memiliki usaha rias pengantin, jual beli hasil bumi dan berkebun; Bahwa saat menjalankan usahanya merias pengantin dia menjalankan usaha tersebut sendiri, dan bukan bersama Muhamat Tamrin; Bahwa Muhamat Tamrin tidak pernah tinggal di Pulau Run; Bahwa Ruslan Maluju tidak pernah diusir dari Pulau Run, melainkan pergi merantau; Bahwa saksi berdomisili hingga saat ini di Pulau Run; Bahwa saksi sering pergi ke Ambon untuk membeli barang dagagang yang akan dijual di Pulau Run; Bahwa beberapa kali ke Ambon, saksi sering datang kerumah Ruslan Maluju; Bahwa Ruslan Maluju tinggal di ambon di daerah Kate-Kate Desa Hunuth; Bahwa Ruslan Maluju sebelum membeli rumah objek sengketa yang dikate-kate dulunya kontrak dulu di Kate-kate dan yang saksi tau pada saat masih kontrak Ruslan Maluju hanya sendiri bersama anaknya dan tidak memiliki pekerja; Bahwa saksi kenal Muhamat Tamrin saat Ruslan Maluju sudah membuka usaha dirumah yang dibelinya di kate-kate; Bahwa Muhamat Tamrin bekerja di Salon milik Ruslan Maluju sebagai pekerja; Bahwa Ruslan Maluju saat ini sudah meninggal sejak Desember 2019; Bahwa

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.

Disclaimer

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



waktu Ruslan Maluju beli rumah saksi tidak tahu; Bahwa saksi juga tidak tahu ada perjanjian jual beli rumah dan bangunan antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin; Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal ada pertemuan keluarga dan di situ di bicarakan apakah Ruslan Maluju ada hutang dan di jawab Muhamat Tamrin tidak ada, bagaimana dia punya hutang dia punya emas dan uang di bank; Bahwa setelah Ruslan Maluju meninggal, usaha salon miliknya dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin berdasarkan permintaan dari keluarga besar dan anak dari Ruslan Maludju yakni Firani Ruslan Maludju dengan catatan keuntungan dari usaha yang dilanjutkan oleh Muhamat Tamrin yakni salon milik Ruslan Maludju tersebut haruslah dibagi dengan Anak Ruslan Maludju yakni Firani Ruslan Maludju; Bahwa sekarang Muhamat Tamrin sudah meninggal, dan yang saksi tau meninggalnya ditahun ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempertimbangkan bukti bukti surat dan keterangan saksi saksi yang diajukan oleh Tergugat ternyata tidak ada satu bukti atau saksi yang mendukung dalil bantahan Tergugat bahwa terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin dan pembayaran uang sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima Ruslan Maluju adalah sebuah kebohongan besar serta rekayasa yang diada-adakan oleh Para Penggugat, dikarenakan nilai objek tanah dan bangunan tersebut nilainya melebihi Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana di uraikan diatas ternyata Para Penggugat dapat membuktikan bahwa benar terjadi jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 yang terletak di Desa Hunuth antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 28 Juni 2019 dan Ruslan Maluju telah menerima sejumlah uang sebagai pelunasan pembayaran jual beli tersebut sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), oleh karenanya terhadap **petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) beralasan hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang menyatakan Almarhum Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang ditandatangani oleh Ruslan Maluju sebagai pihak pertama dan Muhamat Tamrin sebagai pihak kedua, yang disaksikan secara



terang oleh saksi Yani dan saksi Yusuf Suwakul dan juga ikut tanda tangan di surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut pada point 1 di sepakati pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan kepada pihak kedua dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) hal mana bersesuaian dengan bukti surat bertanda P-2 berupa kwitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Muhamat Tamrin kepada Ruslan Maluju untuk pembayaran harga tanah dan bangunan SHM Nomor 264 Luas 149 M2 atas nama Ruslan Maluju tanggal 28 Juni 2019;

Menimbang, bahwa saksi Para Penggugat yaitu Yani dan Yusuf Suwakul dan saksi Tergugat yaitu saksi Fitri Anise, saksi Jamaludin Yunus, saksi Ainun Siwolimbona, saksi Madani Mayandi dan saksi Tandri Harman menerangkan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah yang telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 264 atas nama Ruslan Maluju yang terletak di Desa Hunut, Luas 149 M2 dengan batas-batas sebagai berikut (hal mana bersesuaian dengan fakta yang di lihat oleh Majelis Hakim pada saat dilakukan pemeriksaan setempat):

- Batas sebelah utara berbatasan dengan Jln. Wem Syaranamual.
- Batas sebelah selatan berbatasan dengan M 170 sisa.
- Batas sebelah timur berbatasan dengan M 170 sisa.
- Batas sebelah barat berbatasan dengan M 170 sisa..

Menimbang, bahwa saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat dengan melihat letak, luas dan kondisi rumah objek sengketa adalah sesuatu yang wajar jual beli tahun 2019 antara Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin disepakati dengan harga Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena pembelian tanah objek sengketa memenuhi unsur-unsur yang dikehendaki sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang mengatur tentang kriteria pembeli yang beritikad baik, maka dengan demikian beralasan hukum Muhamat Tamrin dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, oleh karenanya **petitum angka 5 (lima) beralasan hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 6 dan angka 7 sebagai berikut :



Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 (dua puluh satu) tahun bagi laki-laki, dan 19 (sembilan belas) tahun bagi wanita.
- c. Adanya Obyek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
- d. Adanya kausa yang halal.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 adalah tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat oleh Ruslan Maluju sebagai pihak pertama dengan Muhamat Tamrin sebagai pihak kedua, dimana kedua belah pihak sepakat dan menyetujui mengadakan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Desa Hunuth dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 Luas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan Pemegang Hak Ruslan Maluju dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa pihak pertama menjual sebidang tanah dan bangunan kepada pihak kedua dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
2. Bahwa pihak pertama menyatakan telah menerima jumlah uang tersebut di atas dari pihak kedua (lunas) dengan tanda bukti pembayaran/penerimaan uang yang ditandatangani di atas kwitansi bermeterai sebagai tanda bukti pembayaran yang sah;
3. Bahwa batas-batas tanah :
 - ✓ Sebelah Timur berbatasan dengan M. 170 sisa.
 - ✓ Sebelah Barat berbatasan dengan M. 170 sisa.
 - ✓ Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan M. Syaranamual.
 - ✓ Sebelah Selatan berbatasan dengan M. 170 sisa.
4. Bahwa terhitung tanggal ditanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ini, maka pihak pertama menyatakan telah melepaskan sepenuhnya hak dan kewajiban atas tanah dan bangunan menjadi hak milik pihak kedua.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dilakukan antara pihak pertama dan pihak kedua, pihak pertama akan secepatnya membantu pihak kedua dalam setiap proses pengurusan baik di Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) maupun dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon.
6. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ini disepakati dan ditandatangani bersama-sama di atas meterai dan didepan saksi-saksi pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2019.

Menimbang, bahwa oleh sebab itu berlakulah ketentuan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang ditandatangani oleh Ruslan Maluju dengan Muhamat Tamrin tanggal 28 Juni 2019, dan terhadap tindakan yang dilakukan Ruslan Maluju dengan Muhamat Tamrin memberikan kekuatan bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik dan karenanya Ruslan Maluju dengan Muhamat Tamrin menjadi terikat dalam Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karenanya Para Penggugat sebagai ahli waris Muhamat Tamrin telah dapat membuktikan akan adanya peristiwa hukum berupa hubungan hukum antara Ruslan Maluju dengan Muhamat Tamrin yaitu berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 264 yang terletak di Desa Hunuth;

Menimbang, bahwa selanjutnya menjadi pertanyaan hukum adalah apakah Ruslan Maluju maupun Tergugat telah Wanprestasi/Ingkar janji terhadap jual beli yang telah dilakukan oleh Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin ?

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam posita gugatan point 4 menerangkan bahwa pada saat pembelian objek tanah dan bangunan rumah dengan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 264, NIB. 25. 05.04.08.00278, Luas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi), Orang Tua Tergugat Almarhum Ruslan Maluju, Almarhum Ruslan Maluju Orang Tua Tergugat ingkar janji atau tidak membantu Almarhum Muhamat Tamrin untuk dapat melakukan Jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan ataupun membantu Almarhum Muhamat Tamrin untuk proses Pendaftaran Hak atau Perubahan nama di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon;

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat point 5 yang juga bersesuaian dengan bukti surat Tergugat bertanda T-1 dan T-3 menerangkan bahwa Almarhum Ruslan Maluju telah meninggal dunia pada tanggal 11 Desember 2019 sesuai Kutipan Akta Kematian Nomor : 8171-KM-19122019-0014 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Ambon pada tanggal 23 Desember 2019, dan meninggalkan satu-satunya ahli waris yang bernama Firani Ruslan Maludju/Tergugat;

Menimbang, bahwa ternyata terhadap jual beli yang dilakukan oleh Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin tanggal 28 Juni 2019 tidak ditindaklanjuti oleh Ruslan Maluju untuk melakukan proses jual beli dihadapan Notaris/PPAT bahkan setelah Ruslan Maluju meninggal tanggal 11 Desember 2019 Tergugat sebagai ahli waris dari Ruslan Maluju tidak juga bersedia menindaklanjuti perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin dihadapan Notaris/PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, dihubungkan dengan pada petitum angka 3, angka 4 dan angka 5 yang dinyatakan dikabulkan, Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, maka sudah sepatutnya terhadap **petitum angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) beralasan hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 8 (delapan), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Juni 2019 telah disepakati dan ditanda tangani oleh Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin dengan beberapa kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tersebut (vide bukti surat bertanda P-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya dilakukan pembayaran sejumlah uang sebagaimana bukti kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan setelah pembayaran Ruslan Maluju menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 264 kepada Muhamat Tamrin (vide bukti surat bertanda P-2 dan P-3);

Menimbang, bahwa terhadap jual beli yang dilakukan oleh Ruslan Maluju dan Muhamat Tamrin ternyata belum sempat dilakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT dan faktanya baik Ruslan Maluju maupun Muhamat Tamrin telah meninggal dunia (vide bukti surat bertanda P-4, P-5, T-3);

Menimbang, bahwa oleh karena Muhamat Tamrin telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan membayar lunas jual beli obyek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dan oleh karena

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



dalam pertimbangan sebelumnya Muhamat Tamrin telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, oleh karenanya terhadap **petitum angka 8 (delapan) beralasan hukum dan patut dinyatakan dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, terbukti Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai perbuatan wanprestasi Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas yang dihubungkan dengan permohonan Penggugat yang memohon keadilan, maka sesuai dengan prinsip bahwa putusan dalam suatu perkara perdata harus dapat menyelesaikan suatu permasalahan antara para pihak secara tuntas dan menyeluruh sehingga putusan yang akan dijatuhkan didalam perkara ini telah cukup adil sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai biaya dalam perkara ini, dan oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya maka kepada Tergugat, patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini (vide Pasal 192 ayat (1) RBG) yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Muhamat Tamrin
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat dibawah tangan tertanggal 28 Juni tahun 2019 dan telah ditandatangani oleh Almarhum Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat dan Orang Tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 264, NIB 25.05.04.08.00278 atas nama Ruslan Maluju, seluas 149 M2, dengan letak di Desa Hunuth beserta sebuah bangunan yang telah berdiri di atas tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan : M. 170 Sisa
- Sebelah Barat berbatasan dengan : M. 170 Sisa
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Wem Syaranamual
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : M. 170 Sisa

Adalah sah menurut hukum.

4. Menyatakan Kwitansi Pembayaran pelunasan sebidang tanah dan bangunan senilai Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tertanggal 28 Juni tahun 2019 yang telah ditandatangani oleh orang tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan Almarhum Muhamat Tamrin Saudara Kandung Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
6. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi/Ingkar janji.
7. Menyatakan Orang Tua Tergugat (Almarhum Ruslan Maluju) telah Wanprestasi/ Ingkar janji.
8. Menetapkan memberi izin dan kuasa kepada Para Penggugat guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang apabila ternyata Tergugat selaku penjual tidak ada atau tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sekaligus Para Penggugat bertindak atas namanya sebagai pembeli atas objek jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 264, Seluas 149 M2 yang terletak di Desa Hunuth, sehingga Para Penggugat dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai persyaratan untuk proses balik nama dan pendaftaran hak atas nama Para Penggugat selaku Ahli Waris yang sah pada Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.680.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, **Senin**, tanggal **27 November 2023**, oleh kami, **Martha Maitimu, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Helmin Somalay, S.H., M.H.**, dan **Lutfi Alzagladi, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb tanggal 9 Mei 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **3 Desember 2023**

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Amb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Melianus Hattu, S.H.**, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

ttd

Helmin Somalay, S.H.,M.H.

ttd

Lutfi Alzagladi, S.H.

Hakim Ketua

ttd

Martha Maitimu, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Melianus Hattu, S.H.

Perincian Biaya

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00;
2. ATK	Rp. 100.000,00;
3. Biaya Panggilan	Rp. 520.000,00;
4. PNBP	Rp. 10.000,00;
5. Meterai Putusan	Rp. 10.000,00;
6. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,00;

Jumlah Rp. 1.680.000,00;
(satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)