



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Tte

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sumarni Budi Susanto, bertempat tinggal di Kelurahan Makassar Barat, Rt. 003/Rw.004, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, sebagai **Penggugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD KONORAS, SH.,MH, dan SARMAN RIADI SH, keduanya adalah Advokat /Pengacara berkantor di Kantor Advokat dan MUHAMMAD KONORAS SH. MH, dan REKAN, beralamat Jl. Raya Perumnas, Rt. 04/Rw. 01, Kelurahan Bastiong Talangame Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Februari 2018;

Lawan:

1. **Nanang Hakim**, bertempat tinggal di Jl. Branjangan Rt. 001/Rw.03, Kelurahan Santiong lingkungan cempaka putih, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, sebagai **Tergugat I**;
2. **Yanti Purwanti**, bertempat tinggal di Rt. 002/Rw.001 Kelurahan Bastiong Karance, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan mempelajari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Februari 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate, tanggal 22 Februari 2018 dengan Register Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Tte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah seluas kurang lebih 88 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 01091, (bukti P-1) terletak di Rt. 002/Rw. 01, Kelurahan Bastiong Karance, kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, dengan batas-batas sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah milik Kamarullah
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah milik Halik/atau Tati Ismail
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Elvi Watuseke
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan
2. Bahwa tanah tersebut penggugat beli dari Sdr. ALOYSIUS HARYONO yang bertindak untuk dan atas nama Isterinya yang bernama ELVY WATUSEKE berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 8 Desember 2016 (bukti P-2) yang kemudian diterbitkan Akta Jual Beli No. 308/Tahun 2017 tanggal 13 September 2017. (bukti P-3)
3. Bahwa diatas tanah obyek sengketa tersebut terdapat 1 (satu) buah Rumah Miklik Tergugat I, yang dibangun sejak Tahun 2001, tanpa seijin Pemiliknya.yang bernama ELVY WATUSEKE dan suaminya bernama ALOYSIUS HARYONO.
4. Bahwa sebelum penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Aloysius Haryono, Tergugat I sudah mengakui bahwa tanah obyek sengketa adalah milik dari ELVI WATUSEKE dan bersedia akan keluar dari tanah obyek sengketa sesuai dengan Surat Pernyataannya tertanggal 6 Januari 2017 (bukti P-4).
5. Bahwa ternyata Tergugat I sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat I tidak keluar dari Tanah obyek sengketa bahkan telah menyewakan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II.
6. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak mau keluar dari tanah milik penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya.
7. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan II tersebut, menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik Materil maupun Imateril yang dapat dirinci sbb :

Kerugian Materil :

- penggugat hilang hak untuk menikmati tanah secara baik sebagai akibat tanah yang dilakukan oleh tergugat I dan II secara tidak sah tersebut mengakibatkan penggugat harus mengeluarkan ongkos/biaya-biaya dalam pengurusan tanah termasuk membayar pendamping dan jasa Pengacara sebesar Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah)



Kerugian Imateril :

- Penggugat dan keluarga merasa malu, terhadap tetangga sekitar tanah obyek sengketa, hidup tidak tenang. Kerugian mana jika dinilai dengan uang maka tidak kurang dari Rp. 50.000.000. (lima juta rupiah).
- 8. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat ini tidak menjadi sia-sia, maka mohon Pengadilan Negeri Ternate untuk meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa
- 9. Bahwa oleh karena gugatan penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan outentik, maka mohon putusan serta-merta meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, PENGGUGAT mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Ternate cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenaan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat jual-beli No. Akta Jual Beli No. 308. Tahun 2017 tanggal 13 September 2017 adalah Sah menurut hukum
3. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa yang luas 88 m2 dengan batas-batas sebagaimana diuraikan pada posita poin 1 (satu) tersebut diatas adalah sah milik penggugat
4. Menyatakan tindakan TERGUGAT I, dan II, merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum TERGUGAT I dan II, atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk membongkar seluruh bangunan yang ada diatas tanah obyek sengketa dan segera keluar dari tanah obyek sengketa dan mengembalikan kepada PENGGUGAT dalam keadaan utuh seperti semula bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi)
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ganti rugi baik materil maupun imateril kepada penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan point 7 (tujuh) tersebut diatas.
7. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta – merta atau dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
9. Menghukum para TERGUGAT I dan II, untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan yang diwakili oleh Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 06 Maret 2018, tanggal 19 Maret 2018, dan tanggal 16 April 2018 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dipersidangan, dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, maka sesuai Pasal 149 RBG pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran dari pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat, yang atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan mengajukan perubahan Gugatan tertanggal 12 Maret 2018 sebagai berikut ;

Bahwa pada Gugatan yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Ternate dengan No. Reg 07/Pdt.G/2018/PN Tte tanggal 22 Februari 2018, terdapat kekeliruan penulisan nama Penggugat, yaitu semestinya atas nama SUMARNI BUDI SANTOSO ditulis SUMARNI BUDI SUSANRTO. Maka dengan perubahan nama ini dianggap nama yang benar adalah SUMARNI BUDI SANTOSO Alias Umi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti foto copy surat-surat bermaterai cukup (P.1 dan P.2) yang telah dicocokkan dengan aslinya, bukti-bukti surat tersebut adalah :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01091, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 308/2017, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat seperti tersebut diatas, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama Halek M. Saleh dan Agus Supriyanto ;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadiri persidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga dengan demikian Tergugat tidak pernah menggunakan haknya untuk menjawab atau membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 78 Rv dan Pasal 149 RBG jika Tergugat I dan Tergugat II tidak datang pada hari perkara itu diperiksa, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan tidak hadirnya Tergugat I dan Tergugat II (Verstek), kecuali kalau gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa telah ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan walau telah dipanggil secara patut oleh juru sita Pengadilan Negeri Ternate dan selain itu pula Majelis berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak melawan hukum dan gugatan tersebut mempunyai dasar hukum yang jelas sehingga Majelis berpendapat gugatan ini telah memenuhi syarat Acara Verstek sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 78 Rv dan Pasal 149 Rbg;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai keberatan terhadap penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa yang menurut Penggugat tanah objek sengketa merupakan milik dari Penggugat hasil dari Jual Beli Penggugat dengan Tuan Aloysius Haryono dan Nyonya Elvy Meidy Watuseke (Vide bukti P-2) sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah tanah sengketa merupakan hak milik dari Pihak Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBG Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas :

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti bertanda P-1 sampai dengan bukti P-2 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Halek M. Saleh dan Agus Supriyanto ;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 berupa Foto copy Akta Jual Beli No. 308/2017, Surat tersebut menerangkan pada pokoknya Penggugat telah membeli satu bidang tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 88 m2 atas nama ELVY WATUSEKE dihadapan Notaris Muhammad Anshar A. Basinu, SH. dengan nomor Sertifikat 01091 ;

Menimbang, bahwa Surat bukti bertanda P-1 yaitu Sertipikat Hak Milik No 01091, Surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat telah membeli tanah milik ELVY WATUSEKE dan telah membalik namakan sertifikat tersebut dari ELVY WATUSEKE menjadi SUMARNI BUDI SANTOSO ;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Penggugat bernama Halek M. Saleh dan Agus Supriyanto menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik ELVY WATUSEKE yang mana hampir seluruh masyarakat di Bastiong Karance membeli tanah milik ELVY WATUSEKE dimana kemudian sertipikat induknya atas nama ELVY WATUSEKE ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah petitum gugatan Pengugat dapat dikabulkan ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa dalam petitum point 2 (dua) gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Surat Jual beli No akta jual beli no. 308 Tahun 2017 tanggal 13 September 2017 adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa kepada Tuan Alyoysius Haryono dan Nyonya Elvy Meidy Watuseke (Vide bukti P-2) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat, bukti surat vide P-2 tersebut Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dengan itikad baik membeli tanah sertifikat 01091 (Vide Bukti P-1) atas nama Elvy Watuseke ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum, Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, ***Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"***;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka petitum Penggugat pada point 2 (dua) beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point 3 (tiga) Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Rt. 002/Rw. 01, Kelurahan Bastiong Karance, kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, seluas 88 m2 dengan batas-batas sbb :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah milik Kamarullah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah milik Halik/atau Tati Ismail
- Sebelah Barat berbatasan dengan Elvi Watuseke
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan



adalah milik Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa kepada Tuan Aloysius Haryono dan Nyonya Elvy Meidy Watuseke dan telah dibuatkan akta jual beli no 308/2017 (Vide bukti P-2) kemudian pihak penjual menyerahkan sertifikat tersebut kepada Pengugat dan Pengugat telah membalik namakan sertifikat tersebut atas nama Penggugat (Bukti vide P.1) yang mana sampai dengan sekarang sertifikat tersebut dikuasai oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah objek sengketa adalah memang milik dari Penggugat maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum point 3 (tiga) Penggugat beralasan hukum dan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 4 (empat) yang menyatakan Tindakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 April 2018 telah menduduki objek sengketa tanpa alas hak yang jelas maka petitum point 4 (empat) beralasan hukum dan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5 (lima) yang meminta kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk membongkar seluruh bangunan yang ada diatas tanah obyek sengketa dan segera keluar dari tanah obyek sengketa dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil Gugatannya yang menyatakan Objek sengketa adalah milik Penggugat maka dengan demikian penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas bangunan yang berada diatas objek sengketa harus dibongkar dan objek sengketa harus dikembalikan kepada Pengugat dalam keadaan semula dengan demikian petitum point 5 (lima) beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum point 6 (enam) yang meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi baik materil maupun imateril kepada penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang menyatakan "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian";

Menimbang, bahwa selama dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian yang dideritannya maka Majelis Hakim berpendapat



petitum point 6 (enam) gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum point 7(tujuh) Gugatan Penggugat yang menyatakan sita jaminan yang telah diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Ternate adalah sah dan berharga Majelis Hakim berpendapat, oleh karena selama persidangan tidak pernah diletakkan sita maka tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya, pada petitum point (8) yang Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta – merta atau dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi, terhadap tuntutan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 Ayat (1) RBg dan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 maka beralasan hukum untuk ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan Tergugat I dan tergugat II ada di pihak yang kalah maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat Pasal 149 Rbg dan Pasal 78 Rv serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan bahwa Surat jual-beli No. Akta Jual Beli No. 308. Tahun 2017 tanggal 13 September 2017 adalah Sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang terletak di Rt. 002/Rw. 01, Kelurahan Bastiong Karance, kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, seluas 88 m2 dengan batas-batas sbb :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah milik Kamarullah
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rumah milik Halik/atau Tati Ismail
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Elvi Watuseke
 - Sebelah Timur berbatasan dengan JalanAdalah sah milik Penggugat
5. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk membongkar seluruh bangunan yang ada diatas tanah obyek sengketa dan segera keluar dari tanah obyek sengketa dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan utuh seperti semula ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga putusan ini diucapkan sejumlah Rp.1.626.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate, pada hari Rabu, tanggal 16 Mei 2018, oleh kami, Erni Lily Gumolili, S.H. M.H, sebagai Hakim Ketua , Nithanel N.Ndaumanu, S.H. M.H. dan Sugianur, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Tte tanggal 10 April 2018, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 21 Mai 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Herlina Hermansyah, S.H., Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nithanel N.Ndaumanu, S.H. M.H.

Erni Lily Gumolili, S.H. M.H.

Sugianur, S.H.

Panitera Pengganti,

Herlina Hermansyah, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	50.000,00
3. Materai	: Rp.	6.000,00
4. PNBP	: Rp.	15.000,00
5. Panggilan	: Rp.	770.000,00
6. Redaksi	: Rp.	5.000,00
7. Pemeriksaan setempat	: Rp.	750.000,00
J u m l a h	:	Rp.1.626.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);