



PUTUSAN

Nomor 22 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ILHAM MACPAL**, bertempat tinggal di Kelurahan Madidir Ure Lingkungan I Kecamatan Madidir Kota Bitung;
2. **YULIANA SAHABAT**, bertempat tinggal di Kelurahan Madidir Ure Lingkungan I Kecamatan Madidir Kota Bitung;
3. **BENYAMIN SAHABAT**, bertempat tinggal di Kelurahan Madidir Ure Lingkungan I Kecamatan Madidir Kota Bitung;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marto P. G. V. D. Mandak, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sam Ratulangi Nomor 6, Kelurahan Bitung Timur Lingkungan I, Kecamatan Maesa, Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan Turut Tergugat/ Para Pemanding;

melawan

ALFONSIUS HERMAN KIAKING, bertempat tinggal di Kelurahan Madidir Ure Lingkungan I, Kecamatan Madidir, Kota Bitung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Michael R. Jacobus, S.H, M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Babe Palar Nomor 13 Kelurahan Paceda, Kecamatan Madidir, Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 13 September 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bitung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan permanen di atasnya dengan luas 185 m² yang terletak di Kelurahan Madidir Ure Lingkungan I Kecamatan Madidir Kota Bitung berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 755/Madidir Ure yang diterbitkan pada tanggal 25 Juli 2008 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan jalan;
 - Timur berbatasan dengan dahulu Tanah Negara sekarang Keluarga Derek Mandalika;
 - Barat berbatasan dengan jalan; dan
 - Selatan berbatasan dengan dahulu Tanah Negara sekarang Keluarga Ramli Sumaili;Selanjutnya disebut: objek sengketa;
2. Bahwa awalnya objek sengketa adalah tanah negara yang disewa oleh Turut Tergugat kepada negara dengan mendirikan sebuah bangunan rumah miliknya sendiri, namun pada tahun 1973 Penggugat membeli rumah tersebut dari Turut Tergugat berdasarkan Surat Penjualan Rumah tertanggal 21 Oktober 1973 dan Penggugat melanjutkan pembayaran sewa tanah *a quo* kepada negara melalui Bendaharawan Dinas Pembangunan Kota Bitung serta mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas rumah yang dibeli dari Turut Tergugat tersebut pada tanggal 08 Januari 1979;
3. Bahwa selanjutnya sejak jual-beli rumah tertanggal 21 Oktober 1973 sampai dengan tahun 2006, Penggugat secara nyata dan terus-menerus menguasai objek sengketa dan kemudian pada tahun 1991 Penggugat memohonkan hak guna bangunan atas objek sengketa yang diresponi oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulut tertanggal 17 Februari 1992 dimana pada intinya memberikan Hak Guna Bangunan kepada Penggugat. Atas dasar tersebut akhirnya oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Bitung menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 129/Kelurahan Madidir Ure yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1992. Selanjutnya Penggugat mengurus peningkatan haknya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik pada tahun 2008, sehingga diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 755/Kelurahan Madidir Ure, yang terbit pada tanggal 25 Juli 2008;
4. Bahwa pada 15 Maret 2006, Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Penggugat untuk menyewa seharga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) dengan jangka waktu setahun, namun setelah setahun kemudian Penggugat menagih uang sewa menyewa Para Tergugat mengelak, tidak

Hal. 2 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



mau membayar, dan bahkan tidak mau keluar dari objek sengketa, sehingga Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak Kepolisian, namun karena terjadi kesepakatan untuk menyelesaikan persoalan secara kekeluargaan akhirnya Penggugat tidak melanjutkan laporannya. Dan memperkuat penyelesaian damai persoalan antara Penggugat dan Para Tergugat, dibuatlah Pernyataan Perdamaian tertanggal 30 Agustus 2008 dan Surat Pernyataan Musyawarah Damai dimana di dalam surat tersebut Tergugat I menyatakan siap untuk keluar dari objek sengketa pada tanggal 15 September 2008;

5. Bahwa sampai pada tanggal 15 September 2008, Para Tergugat justru tidak mau keluar dari objek sengketa dan bersikeras menguasai objek sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum, malah pada tahun 2008 tersebut di atas Para Tergugat justru memanggil Turut Tergugat yang tidak lain orang tua Para Tergugat untuk tinggal di objek sengketa guna memperkuat penguasaan mereka atas objek sengketa tersebut sampai saat ini;
6. Bahwa Penggugat telah berkali-kali meminta Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk keluar dari objek sengketa, namun sama sekali tidak dihiraukan, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Bitung;
7. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Penggugat kehilangan hak untuk menguasai objek sengketa yang adalah miliknya secara sah selama 6 (enam) tahun sejak tahun 2007 s.d 2013 (gugatan ini dilayangkan), sehingga Penggugat kehilangan keuntungan biaya sewa jika Penggugat menyewakannya kepada orang lain dengan harga Rp5.000.000,00/tahun (lima juta rupiah per tahun), sehingga berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Penggugat harus mengeluarkan biaya transportasi, biaya perkara, dan segala upaya untuk memperjuangkan haknya yang bila dijumlahkan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), dan jumlah kerugian materiil yang Penggugat alami adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

b. Kerugian Imateriil:

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat harus mengalami penderitaan batin karena hak-haknya telah dirampas oleh Para Tergugat, bahkan tekanan batin yang tidak dapat



diperhitungkan dengan uang, namun untuk memudahkan Pengadilan, Majelis Hakim *in casu*, dalam menilai kerugian imateriil, maka Penggugat memperhitungkannya dalam angka Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

8. Bahwa menurut Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut (DR. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Jakarta:2012, hal. 10 - 11):
 - 1) Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan di sini adalah perbuatan baik bersifat positif maupun negatif (penafsiran pasal 1365 KUH Perdata secara luas, J. Satrio);
 - 2) Perbuatan itu harus melawan hukum, dapat berupa:
 - a. Bertentangan (melanggar) hak orang lain;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan;
 - d. Bertentangan dengan kepentingan umum;
 - 3) Ada kerugian;
 - 4) Ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat yakni melanggar hak Penggugat dan melawan kewajibannya dengan cara: mengelabui Penggugat melalui pembayaran sewa untuk setahun hanya untuk menempati tanah objek sengketa dan selanjutnya justeru tidak mau membayar lagi, malah mengajak Turut Tergugat untuk menguasai objek sengketa serta sampai dengan hari tidak mau keluar dari objek sengketa, sebagaimana Posita gugatan angka 4 s.d 6, sehingga Penggugat mengalami kerugian sesuai dengan apa yang diuraikan pada angka 7, oleh karenanya segala perbuatan tersebut telah memenuhi unsur sebagaimana diuraikan Posita angka 8 sebagai bentuk perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka beralasan bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian materiil dan imateriil sebagaimana diperhitungkan pada posita angka 7, yang bila dijumlahkan sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika oleh Para Tergugat dengan cara tanggung renteng;
11. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut bagi Penggugat untuk meminta agar Para Tergugat, Turut

Hal. 4 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



Tergugat atau siapapun yang tinggal dan/atau menguasai objek sengketa untuk keluar dan/atau mengosongkan objek sengketa dan bila diperlukan dilakukan secara paksa dengan bantuan Pihak Kepolisian atau aparat bersenjata;

12. Bahwa karena Turut Tergugat juga adalah pihak yang turut menempati objek sengketa, maka dengan ini Penggugat menariknya dan secara beralasan meminta Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan perkara ini;

13. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka agar putusan pengadilan nantinya tidak menjadi sia-sia serta dan menghindari adanya dugaan kuat kalau Para Tergugat hendak memindah-tangankan dan/atau merusak keutuhan objek sengketa yang nantinya akan menambah kerugian bagi Penggugat, sehingga sangat beralasan bagi Penggugat mohon agar pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas objek sengketa;

14. Bahwa untuk mencegah terjadinya kerugian atas pengabaian putusan ini dikemudian hari oleh Para Tergugat, maka beralasan bagi Penggugat untuk meminta pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari keterlambatan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan perkara ini;

15. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang secara hukum mempunyai nilai pembuktian sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 191 Rbg, sehingga atas dasar tersebut Penggugat mohon putusan pengadilan agar dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari pihak Para Tergugat berupa *verzet*, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bitung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa dengan luas 185 m² yang terletak di Kelurahan Madidir Ure, Kecamatan Madidir, Kota Bitung dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan jalan;
 - Timur berbatasan dengan dahulu tanah negara sekarang Keluarga Derek Mandalika;
 - Barat berbatasan dengan jalan; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan dahulu Tanah Negara sekarang Keluarga Ramli Sumaili;

Adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 755/Madidir Ure;

3. Menyatakan sah menurut hukum pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat sebagaimana diuraikan pada Posita angka 4 s.d 7 dan disimpulkan dalam Posita angka 9 yakni melanggar hak Penggugat dan melawan kewajibannya dengan cara: mengelabui Penggugat melalui pembayaran sewa untuk setahun hanya untuk menempati tanah objek sengketa dan selanjutnya justeru tidak mau membayar lagi, malah mengajak Turut Tergugat untuk menguasai objek sengketa serta sampai dengan hari ini tidak mau keluar dari objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tunai dan seketika ganti kerugian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Penggugat kehilangan hak untuk menguasai objek sengketa yang adalah miliknya secara sah selama 6 (enam) tahun sejak tahun 2007 s.d 2013 (gugatan ini dilayangkan), sehingga Penggugat kehilangan keuntungan biaya sewa jika Penggugat menyewakannya kepada orang lain dengan harga Rp5.000.000,00/tahun (lima juta rupiah per tahun), sehingga berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Penggugat harus mengeluarkan biaya transportasi, biaya perkara, dan segala upaya untuk memperjuangkan haknya yang bila dijumlahkan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), dan jumlah kerugian materiil yang Penggugat alami adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat harus mengalami penderitaan batin karena hak-haknya telah dirampas oleh Para Tergugat, bahkan tekanan batin yang tidak dapat diperhitungkan dengan uang, namun untuk memudahkan Pengadilan, Majelis Hakim *in casu*, dalam menilai kerugian immateriil, maka Penggugat memperhitungkannya dalam angka Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Hal. 6 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



Dengan total Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana diuraikan pada posita angka 7 dan 10.

6. Menghukum Para Tergugat, Turut Tergugat atau siapapun yang tinggal dan/atau menguasai objek sengketa untuk keluar dan/atau mengosongkan objek sengketa dan bila diperlukan dilakukan secara paksa dengan bantuan Pihak Kepolisian atau aparat bersenjata;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari keterlambatan Para Tergugat dalam melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan menurut hukum putusan pengadilan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari pihak Para Tergugat berupa *verzet*, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini; dan;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada bulan Maret 2006 melakukan perjanjian sewa rumah secara lisan dengan Penggugat atas tanah yang menjadi objek sengketa, yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), kemudian pada tahun 2007 Penggugat melaporkan Tergugat kepada Lurah Madidir Ure tentang pembayaran sewa rumah, kemudian dilakukan pertemuan oleh Lurah Madidir Ure Stenly Sajow, S.E. dan saat itu turut Tergugat membantah bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah miliknya dan tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa mengkaji dari pada perjanjian kontrak/sewa merupakan persetujuan, bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan pembayaran lanjutan maka Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;
 - Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdara ingkar janji/wan prestasi dari persetujuan artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wan prestasi harus ada terlebih dahulu antara kedua belah pihak, maka dalam perkara ini telah ada terlebih dahulu perjanjian antara pihak Penggugat dan Tergugat, maka oleh karena itu Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan melawan hukum yaitu

Hal. 7 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



perbuatan yang melanggar subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang;

2. Eksepsi berdasarkan kurang tepatnya dan tidak jelas surat gugatan;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah membeli rumah milik Turut Tergugat pada tanggal 21 Oktober 1973, hal ini sangat kabur dan tidak jelas sesuai dengan surat penjualan tanggal 21 Oktober 1973 dimana Penggugat telah membeli sebuah rumah dan kintal hak pakai milik dari Turut Tergugat, maka oleh karena itu isi gugatan Penggugat tidak jelas dan kurang tepat maka dalam hal ini gugatan Penggugat harus di tolak atau tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan Putusan Nomor 109/Pdt.G/2013/PN.Btg. tanggal 27 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 755/Kelurahan Madidir Ure tanggal 25 Juli 2008 Surat Ukur Nomor 621/1991 tanggal 17 Desember 1991 luas 185 m² yang terletak di Kelurahan Madidir Ure, Kecamatan Madidir Kota Bitung dengan batas-batas yaitu:
 - Utara berbatasan dengan jalan;
 - Timur berbatasan dengan dahulu tanah negara sekarang Keluarga Derek Mandalika;
 - Barat berbatasan dengan jalan; dan
 - Selatan berbatasan dengan dahulu tanah negara sekarang Keluarga Ramli Sumaili;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada penggugat sebesar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat, Turut Tergugat atau siapapun yang tinggal dan/atau menguasai objek sengketa untuk keluar dan/atau mengosongkan objek sengketa;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini;

Hal. 8 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.313.500,00 (satu juta tiga ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 15/Pdt/2014/PT MDO tanggal 29 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I, II, dan Turut Tergugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bitung No.109/Pdt.G/2013/PN.Btg, tanggal 27 Januari 2014, dengan perbaikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 755/Kelurahan Madidir Ure tanggal 25 Juli 2008 Surat Ukur Nomor 621/1991 tanggal 17 Desember 1991 luas 185 m² yang terletak di Kelurahan Madidir Ure, Kecamatan Madidir, Kota Bitung dengan batas-batas yaitu:
 - Utara berbatasan dengan jalan;
 - Timur berbatasan dengan dahulu tanah negara sekarang Keluarga Derek Mandalika;
 - Barat berbatasan dengan jalan; dan
 - Selatan berbatasan dengan dahulu tanah negara sekarang Keluarga Ramli Sumaili;

Adalah sah milik Penggugat sekarang Terbanding;

3. Menyatakan Tergugat I, II sekarang Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, II sekarang Pembanding untuk membayar ganti rugi materiil kepada penggugat sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I, II, Turut Tergugat sekarang Pembanding atau siapapun yang tinggal dan/atau menguasai objek sengketa untuk keluar dan/atau mengosongkan objek sengketa;

Hal. 9 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015

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)



6. Menghukum Turut Tergugat sekarang Pembanding untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I, II, sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, dan Turut Tergugat pada tanggal 20 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, dan Turut Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 109/Pdt.G/2013/PN.Btg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bitung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, dan Turut Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 16 Juni 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 8 Juli 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, dan Turut Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak dapat menerima pertimbangan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan pertimbangannya dalam halaman 24 sebagai berikut: Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding, walaupun demikian pengadilan tinggi sebagai pengadilan ulang akan tetap mempelajari keseluruhan berkas perkara *a quo* untuk memberikan keadilan bagi masyarakat tetapi sebagaimana fakta hukum Terbanding telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana Relas Pernyataan Kontra Memori Banding tertanggal 13 Maret 2014 dan telah serahkan

Hal. 10 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



kepada kami selaku kuasa hukum Pembanding pada hari Rabu 19 Maret 2014 tertanggal 19 Maret 2014, beserta kontra memori banding yang sampaikan dan diserahkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bitung, serta hakim Pengadilan Tinggi Manado tidak melihat fakta-fakta hukum tentang objek sengketa dimana objek sengketa milik dari Turut Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sebagaimana dalil Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi;

Tentang Pokok Perkara:

- Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam penerapan hukumnya dalam pertimbangannya mengadili perkara ini:

Hakim Pengadilan Tinggi Manado telah mengabaikan fakta hukum yang telah terjadi bahwa permasalahan tanah objek sengketa adalah milik dari Turut Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sebagaimana fakta hukum dan fakta persidangan telah dengan tegas dan jelas bahwa Penggugat/Terbanding sekarang Termohon kasasi telah menegaskan tegas bahwa objek tanah sengketa adalah milik dari Turut Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi yang tidak pernah turut Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi melakukan jual beli dengan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi, bahwa Surat Pembelian Rumah tertanggal 21 Oktober 1973 yang dijadikan bukti dasar kepemilikan objek sengketa Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak sesuai dengan fakta dan kejadian hukum dan data;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

► Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Manado tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik obyek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 755/Kelurahan Madidir Ure tanggal 25 Juli 2008, yang sebelumnya secara kronologis obyek sengketa merupakan Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Madidir Ure yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1992 sedangkan Tergugat terbukti hanya berstatus sebagai penyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: ILHAM MACPAL dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Hal. 11 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015



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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ILHAM MACPAL, 2. YULIANA SAHABAT, dan 3. BENYAMIN SAHABAT** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **5 Mei 2015** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Bambang Joko Winarno, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

ttd./.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.

Ketua

ttd./.

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd./.
Bambang Joko Winarno, S.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 13 dari 13 Hal. Putusan Nomor 22 K/Pdt/2015