



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

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

1. **THERESIA VAN ESSEN HUTARA,**
2. **MICHAEL HUTARA VAN ESSEN,** keduanya bertempat tinggal di Kalasey 1 Jaga 2, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Manado Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **REINHAARD M. MAMALU, SH.,** Advokat, berkantor di Jalan Piere Tendean (Boelevard) Komplek ITC Marina Plaza Lantai I Kelurahan Wenang Utara Manado & Jalan Sungai Musi Kelurahan Singkil I Kecamatan Singkil Kota Manado,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **PT. PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO) MAKASSAR Cq.PT. PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO) CABANG BITUNG,** berkedudukan di Jalan DS Sumolang Bitung Sulawesi Utara Cq.PT.(PERSERO) PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO) KANTOR CABANG BITUNG KAWASAN MANADO, berkedudukan di Jalan Pelabuhan 3 Kompleks Pelabuhan Manado Sulawesi Utara,
  2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT (MENTERI NEGARA AGRARIA) Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL MANADO,** berkedudukan di Jalan Pomorow No. 109 Manado Provinsi Sulawesi Utara,
- Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Manado pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah Para Ahli Waris (istri dan anak) dari seorang laki-laki yang bernama Louis Rijken Van Essen yang merupakan pewaris tunggal dari NV.(*Naamlooze Venootschap*) Handel Toko Van Essen (sebuah perusahaan swasta waktu itu) yang pada pertama kalinya didirikan sesuai dan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 7 tertanggal 7 Februari 1908 yang dibuat dihadapan HENRI GERALD VAN OS VAN DELDEN pada waktu itu Notaris di Manado, Akta tersebut telah mendapat persetujuan dan disahkan oleh Gouverneur General (dahulu) Hindia Belanda, Bogor (waktu itu *Buitenzorg*) tertanggal 6 Maret 1908 Nomor 43, yang telah pula didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri (waktu itu) Makassar tertanggal 18 Maret 1908 Nomor 7, dan juga telah diumumkan dalam *Extra Bijvoegsel der Javasche Courant* tertanggal 10 April 1908 Nomor 29 ;

Bahwa Louis Rijken Van Essen (suami dan ayah/selanjutnya disebut Pewaris Penggugat dari Penggugat a quo telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juni 1994 sesuai dan berdasarkan Kutipan Akta Kematian No. : 2 1 1994, tanggal 5 Juli 1994 yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil (Warga Negara Indonesia) Manado ;

Bahwa NV. Handel Toko Van Essen pada masa berdirinya memiliki beberapa asset antara lain berupa tanah dan bangunan “gudang-gudang” (sebanyak 10 gudang) yang seluruhnya seluas  $\pm 6.694 \text{ m}^2$  dan kesemuanya terletak setempat dan dikenal umum sebagai Jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado, adapun kepemilikan NV. Handel Toko Van Essen atas tanah dan bangunan “gudang-gudang” a quo semula berasal dari Tanah Hak Barat “*Eigendom Verponding*” (surat ukur tahun 1908) atas nama NV. Handel Toko Van Essen ;

Bahwa NV. Handel Toko Van Essen pada tahun 1973 telah memohonkan Sertifikasi atas tanah dan bangunan seluas  $\pm 6.694 \text{ m}^2$  a quo melalui Kantor Pertanahan Nasional (waktu itu Direktorat Jenderal Agraria) di Manado sehingganya diterbitkanlah 4 (empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing tertanggal 11 Januari 1973 yang seluruhnya tercatat atas nama NV. (*Naamlooze Venootschap*) “Handel Toko Van Essen” dan

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

seluruhnya terletak setempat dan dikenal umum sebagai Jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado, yakni berupa ;

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 106 1 Surat Ukur (uraian batas) No. 51 tanggal 28 Mei 1908 Desa Wenang, seluas 2005 m<sup>2</sup> dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta *Eigendom Verponding* tertanggal 13 Juli 1908 No. 80 (bekas *eigendom Verponding* warkah No. 2574). Dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara pemilik tanah No. 48 (pembagian dari pemerintah) register No. 362 dan No. 673 ;

Timur pemilik tanah No. 595 register No. 675 ;

Selatan tanah Pemerintah dan Waterledeng (air) ;

Barat : residen;

2. Sertifikat HGB Nomor 107 Surat Ukur (uraian batas) No. 50 tanggal 28 Mei 1908 Desa Wenang, seluas 172 m<sup>2</sup>, dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta *Eigendom Verponding* tertanggal 29 Nopember 1908 No.136 (bekas *eigendom Verponding* warkah No. 2575), dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara pemilik tanah No. 48 (pembagian dari pemerintah) register No. 362 dan No. 673

Timur pemilik tanah No. 48 register No. 672 sampai jalan ;

Selatan pemilik tanah No. 987, 46 dan 47, register No. 674 ;

Barat pemilik tanah No. 48, register No. 674 dan No. 362 ;

3. Sertifikat HGB Nomor 108/Surat Ukur (uraian batas) No. 25 tanggal 30 Mei 1921 Desa Wenang, seluas 4.074 m<sup>2</sup>, dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta *Eigendom Verponding* tertanggal 20 Februari 1922 No. 32 (bekas *eigendom Verponding* warkah No. 2576), dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara : *eigendom verponding* 782 register No. 362 dan No. 673 ;

Timur : kardels weg ;

Selatan : jalan boulevard ;

Barat : weg ;

4. Sertifikat HGB Nomor 110/Surat Ukur (uraian bebas) No.101 tanggal 7 September 1908 Desa Wenang, seluas 443 M<sup>2</sup>, dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta *Eigendom Verponding* tertanggal 29

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1910 No. 135 (bekas eigendom Verponding warkah No.

2578), dahulu sesuai buku tanah) perbatasannya :

Utara jalan menuju Mercusuar ;

Timur parit (surat keterangan No. 48) ;

Selatan kadaster No. 673, 683 dan 684 ;

Barat tanah pemerintah (surat keterangan No. 50 tahun 1908) ;

Bahwa melihat kapasitas dan kedudukan Pewaris Penggugat (Louis Rijken Van Essen) selaku pengurus dan pemegang saham (persero) satu-satunya dari NV. "Handel Toko Van Essen" didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat Nomor 30 tertanggal 30 Desember 1974, yang dibuat oleh dan dihadapan ROMANUS HARMAKA HARDAEPUTRA, SH., Notaris di Manado, sehingga jelaslah bahwa Pewaris Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari NV. "Handel Toko Van Essen. Oleh karenanya mengingat Pewaris Penggugat (Louis Rijken Van Essen) adalah sebagai pengurus dan ahli waris satu-satunya dari NV "Handel Toko Van Essen, maka tepat pada tanggal 1 Maret 1983 melalui Akta Berita Acara Nomor 1 telah melakukan pembubaran terhadap NV "Handel Toko Van Essen" dan sekaligus menetapkan tuan Louis Rijken Van Essen" (Pewaris Penggugat) untuk menjadi likuidator guna menyelesaikan urusan likuidasi perseroan tersebut ;

Bahwa dengan bubarnya NV "Handel Toko Van Essen" maka keseluruhan harta benda peninggalan NV "Handel Toko Van Essen" dalam hal ini berupa tanah dan bangunan seluas  $\pm 6.694 \text{ M}^2$  sesuai dan berdasarkan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing No. 106, 107, 108 dan 110 yang terbit seluruhnya tertanggal 11 Januari 1973 atas nama NV. (Naamlouze Venootschap) "Handel Toko Van Essen yang terletak setempat dan dikenal umum sebagai Jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado adalah sah secara hukum milik Pewaris Penggugat sebagai ahli waris tunggal/satu-satunya dari NV "Handel Toko Van Essen". Seheingganya dengan telah meninggalnya (Pewaris Penggugat) tersebut maka Penggugat sebagai Ahli Waris mempunyai kualitas dan kapasitas yang cukup secara hukum untuk mengajukan gugatan ini terhadap Para Tergugat berkenaan dengan harta warisan milik Penggugat tersebut berupa tanah dan bangunan seluas  $\pm 6.694 \text{ M}^2$  sesuai dan berdasarkan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing No. 106, 107, 108 dan 110 yang terbit seluruhnya tertanggal 11 Januari 1973 atas nama NV. (Naamlouze Venootschap) "Handel

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Toko Van Essen” yang terletak setempat dan dikenal umum sebagai Jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado ;

Bahwa Tergugat I (Pelindo IV) mulai menguasai tanah dan bangunan “gudang-gudang” milik Penggugat pada mulanya hanya berpura-pura menyewa sebagaimana tertuang dalam Surat Pengurus Pelabuhan (pada waktu itu) No. 293/HB/15 tertanggal 17 Maret 1950 yang ditujukan kepada NV. Toko Van Essen dengan menyatakan “pemerintah bag.umum urusan pelabuhan mempunyai hutang sewa tanah dan bangunan seluas 800 M<sup>2</sup> dan 200 M<sup>2</sup> termasuk berjanji akan mengembalikan tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan baik”, namun pada kenyataannya transaksi atas sewa menyewa tersebut tidak pernah ada dan dilakukan oleh Tergugat I bahkan yang terjadi adalah tanah dan bangunan a quo sejak tahun 1950 hingga saat in dikuasai seluruhnya secara melawan hukum oleh Tergugat I walaupun terhadap hal itu Pewaris Penggugat sudah pernah menegur Tergugat I sebagaimana isi Suratnya tertanggal 20 Oktober 1977 (pada waktu itu tanah dan bangunan a quo seluas 6.694 m<sup>2</sup> telah beralaskan hak berupa 4 buah Sertifikat HGB masing-masing No. 106, 107, 108 dan 110, tahun 1973) ;

Bahwa fakta yang terjadi kemudian dan seterusnya adalah Tergugat I malahan menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat a quo kepada pihak lainnya khususnya kepada para pedagang disekitar kawasan Pelabuhan Manado sampai saat ini, terlebih saat itu Penggugat sebagai pemilik dan pemegang 4 buah Sertifikat HGB atas tanah dan bangunan (gudang-gudang) a quo telah berulang kali mengingatkan Tergugat I khususnya soal penguasaan tanah dan bangunan tersebut serta pemberian ganti rugi atas pemanfaatannya selama ini yang tidak pernah diberikan kepada Penggugat, namun hal itu tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I sekalipun untuk itu Penggugat sudah melayangkan beberapa surat keberatan hingga akhirnya pada tahun 1994 Tergugat I tiba-tiba telah memperoleh Hak Pengelolaan di atas Tanah dan Bangunan “gudang-gudang” milik Penggugat tersebut sesuai Sertifikat hak Pengelolaan No. 2 1 wenang utara, tanggal 10 Juni 1994, Surat Ukur No. 01/1993 tanggal 18 Maret 1993 seluas 81.680 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat I PT. (persero) Pelabuhan Indonesia IV) yang perolehannya didasarkan atas Surat Keputusan Menteri Negara Agraria I Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Nomor : 17/ HPL/ BPN/1994, tertanggal 17 Februari 1994 in casu Tergugat II, dengan penegasan

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

lamanya Hak Pengelolaan tersebut “selama tanah tersebut dipergunakan untuk Pelabuhan Manado”;

Padaحال jelas-jelas diatas tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 6.694 m<sup>2</sup> telah beralaskan hak berupa 4 buah Sertifikat HGB masing-masing No. 106, 107, 108 dan 110, tahun 1973), telah dilindungi oleh Walikota Manado melalui Surat Keputusannya No. 746/Uhuk/WKDM/74, tertanggal 30 Oktober 1974, tentang Pelarangan Bagi Penghuni-Penghuni Tanah dengan Hak Guna Bangunan Atas Nama Sdr. Louis Rijken Van Essen di Daerah Tingkat II Manado. Akan tetapi faktanya Para Tergugat tetap melakukan penyimpangan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat a quo secara melawan hukum ;

Bahwa berkenaan dengan keberatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya waktu itu atas penguasaan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan “gudang-gudang” milik Penggugat tersebut, Penggugat telah berulang kali meminta penjelasan dan ketegasan soal status tanah berikut bangunan a quo termasuk meminta ganti rugi yang layak oleh dan kepada Tergugat I, sebagaimana surat-surat yang ditujukan kepada Tergugat I masing-masing dengan Surat No. 05/Rh.M.M-Adv/Si/2003/Mdo, tertanggal 10 November 2003, dari Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum Reinhaard M.Mamalu, Sh & Rekan dan Surat No. 98/TMW-T&PIIX/2005, tertanggal 15 September 2005 dari Law Office Trimulyo Widodo & Partners, dimana surat-surat diatas pada intinya menegaskan bahwa tanah dan bangunan “gudang-gudang” di Kawasan Pelabuhan Manado seluas ± 6.694 M<sup>2</sup> adalah milik Penggugat, namun Tergugat I tidak menanggapi secara positif maksud dan tujuan Penggugat meminta ganti rugi yang layak atas penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan a quo. Bahwa selain itu juga, Penggugat melalui kuasa hukumnya yang lain dari kantor Hukum Tread's & Associates telah beberapa kali melayangkan surat masing-masing yakni Nomor : 023/TRA/1112007, Nomor:049/TRA/1112007, tanggal 9 Maret 2007, dan yang terakhir Nomor : 061/TRA/1112007, tanggal 28 Maret 2007 (Somasi Terakhir), dimana keseluruhan surat-surat diatas pada intinya meminta penyelesaian dan ganti rugi kepada Tergugat I khususnya terhadap penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan secara melawan hukum atas tanah dan bangunan 10 gudang seluas ± 6.694 m<sup>2</sup> milik Penggugat ;\

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa pada akhirnya Tergugat I memberikan jawaban melalui surat Nomor : 5 1 HK.302 1 1 1 OP-2007, tertanggal 11 April 2007 perihal Somasi/Teguran, yang intinya adalah menegaskan “bahwa saat ini diatas tanah dimaksud (kawasan pelabuhan manado) telah beralas hak pengelolaan berupa Sertifikat Hak Pengelolaan No. 2 /wenang utara, tanggal 10 Juni 1994, Surat Ukur No. 0111993 tanggal 18 Maret 1993 seluas 81.680 M<sup>2</sup> atas nama PT. Pelabuhan Indonesia IV (persero) “ dan selanjutnya mengatakan “tanah milik Penggugat semula berasal dari tanah Eigendom Verponding seluas ± 6.694 M<sup>2</sup> yang telah bersertifikat HGB masing-masing Nomor : 106, 107, 108 dan 110 atas nama NV. Toko Van Essen, adalah klaim yang *obscuur libels* (tidak jelas) karena tidak jelas batas-batasnya ;

Bahwa dari penguraian fakta-fakta di atas, maka bentuk peristiwa hukum berupa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan secara sadar dan sengaja oleh Tergugat I tentunya bersama-sama dengan Tergugat II sehingga merugikan Penggugat baik Materi maupun Immateril, hal ini jelas terlihat pada saat Tergugat I ingin menguasai tanah dan bangunan a quo dimulai dengan berpura-pura menyewa, artinya adalah sejak awal penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat a quo yang kemudian dan selanjutnya hingga saat ini dikuasai oleh Tergugat I dilakukan dengan cara-cara melawan hukum, karena pada kenyataannya seluruh tanah milik Penggugat seluas 6.694 m<sup>2</sup> (gudang-gudang) dikuasai, digunakan dan dimanfaatkan untuk kepentingan dan keuntungan bagi Tergugat I semata, sementara Penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya tidak pernah sekalipun menikmati/mengecap pemanfaatan dari harta benda miliknya tersebut ;

Bahwa berkaitan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pengelolaan No. 2 tahun 1994 atas nama Tergugat I (PT. Pelabuhan Indonesia IV), jelas terlihat adanya cacat hukum dalam proses sertifikasi/penerbitannya antara lain dikarenakan Tergugat I mengklaim tanah dan bangunan milik Penggugat sudah berakhir haknya pada tahun 1980 sehingga tanah dan bangunan a quo berstatus menjadi tanah negara, padahal jika melihat riwayat dan silsilah kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan a quo yang semula didasarkan atas Eigendom Vervonding (tanah hak barat surat ukur 1908) yang pada tahun 1973 telah diterbitkan 4 buah Sertifikat HGB (No. 106, 107, 108 dan 110) yang luas seluruhnya 6.694 m<sup>2</sup> dan diatasnya berdiri 10 buah bangunan berupa gudang, artinya walaupun hak atas tanah dan bangunan berupa 4 buah

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sertifikat HGB milik Penggugat pada tahun 1980 dinyatakan telah berakhir, hal itu tidaklah menghilangkan hak-hak Penggugat khususnya terhadap ganti rugi atas bangunannya (10 buah gudang) yang berdiri diatas tanah seluas 6.694 M<sup>2</sup> tersebut tetapi faktanya Tergugat I tidak pernah melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat untuk memberikan ganti rugi atas penguasaan, penggunaan serta pemanfaatan tanah dan bangunan milik Penggugat ;  
Bahwa yang menjadi dasar dan alasan diajukannya tuntutan berupa permintaan ganti rugi tersebut sebagaimana yang diisyaratkan dan ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979 Tentang Ketentuan Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat yakni Pasal 13 (2). Jika diatas tanah bekas HGB terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan ” jo Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai yakni Pasal 37 (2) : “Dalam hal bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah negara tersebut masih di pakai, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang dibentuk dan jumlahnya diatur dalam Keppres” ;

Bahwa perlu dikemukakan juga, sekalipun Tanah dan Bangunan “gudang-gudang” Sertifikat HGB tersebut telah dinyatakan berakhir pada tahun 1980 sehingga menjadi tanah negara yang kemudian dimaksudkan untuk dipergunakan bagi kepentingan umum (pelabuhan)-vide-Sertifikat HPL No. 2 tahun 1994 atas nama Tergugat I (PT. Pelabuhan Indonesia IV “persero”), akan tetapi hak-hak yang timbul atas pemilik sebelumnya incasu Penggugat terhadap tanah dan bangunan 19 gudang-gudang” yang masih dipergunakan tetap harus diperhitungkan nilai ganti ruginya, terlebih Tergugat I pada kenyataannya tidak mempergunakan bangunan gudang-gudang tersebut untuk kepentingan umum “pelabuhan” tetapi untuk disewakan kepada swasta “pedagang kelontong, toko cat, warung makan dan toko lainnya” guna mencari keuntungan bagi Tergugat I saja, fakta ini mengungkapkan bahwa Tergugat I telah menyalahgunakan hak dan wewenang yang diberikan oleh Negara berkenaan dengan Hak Pengelolaan sebagaimana peruntukannya “untuk kepentingan umum” sehingganya telah bertentangan dengan maksud Peraturan Pemerintah No.38 tahun 1988 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, yang tertuang dalam Pasal 7 (1 dan 2) “tanah hak pengelolaan dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar, apabila kewenangan hak menguasai dan negara tidak

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dilaksanakan oleh pemegang hak pengelolaan sesuai tujuan pemberian kewenangan tersebut” ;

Bahwa demikian juga dengan kesalahan (perbuatan melawan hukum) yang diperbuat oleh Tergugat II dalam proses penerbitan Sertifikat HPL No. 2 tahun 1994 atas nama Tergugat I telah dilakukan secara melawan hukum tanpa melakukan pengecekan data juridis (kepemilikan) maupun secara fisik terlebih dahulu khususnya berkenaan dengan batas-batas yang menjadi tanah negara di kawasan pelabuhan Manado, termasuk juga Tergugat II tidak mempertimbangkan perihal penggantian kerugian kepada bekas pemegang hak lama in casu Penggugat yang berhak untuk diberikan ganti rugi terhadap pemakaian bangunan-bangunan berupa gudang-gudang yang saat ini masih original (asli berbentuk bangunan Belanda) yang dimanfaatkan oleh Tergugat I, sementara Tergugat II yang seharusnya bertindak sebagai panitia penaksir (Instruksi Presiden R.I No. 9 tahun 1973 tentang pedoman pelaksanaan pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya) sudah sepatutnya tidak segera memberikan dan menerbitkan Surat Keputusan tentang pemberian Hak Pengelolaan kepada Tergugat I sebelum persoalan ganti kerugian diselesaikan dengan Penggugat berdasarkan norma-norma dan ketentuan hukum yang berlaku, untuk secara objektif serta memperhatikan harga penjualan tanah dan bangunan disekitarnya yang terjadi dalam tahun berjalan. Oleh karenanya patut dan adil jika Tergugat II juga dinyatakan secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Vide Pasal 1366 “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya) ;

Oleh karenanya jelaslah Para Tergugat secara bersama-sama dan dengan sengaja telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingganya patut dan dapat dihukum untuk memberikan ganti kerugian baik materi maupun Immateril kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus termasuk juga kepada Tergugat I dihukum untuk mengembalikan tanah dan bangunan (gudang-gudang) a quo kepada Penggugat tanpa beban apapun juga pada saat putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Bahwa khusus terhadap kondisi/status tanah yang telah beralaskan hak pengelolaan milik Tergugat I a quo, yang katanya telah jelas letak dan batasnya adalah tidak benar sama sekali, hal ini sebagaimana terbukti bahwa Penggugat ternyata masih didapat dan diberikan hak atas tanah berupa pemberian hak

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

baru atas nama Theresia Hutara Van Essen diatas tanah dikawasan pelabuhan Manado sesuai dan berdasarkan (i) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 169, Surat Ukur No. 39 Wenang Utara/2001 tanggal 29 Oktober 2001 yang terbit pada 4 April 2002 seluas 555 m<sup>2</sup> dan berlaku hingga tahun 2022, (ii) Sertifikat Hak Milik No. 196, Surat Ukur No. 240 Wenang Utara/2007 tanggal 3 Agustus 2007 yang terbit pada 18 Januari 2008 seluas 128 m<sup>2</sup>, dimana pada kedua buku tanah tersebut jelas-jelas tercatat pemberian hak tersebut merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.108 milik Penggugat yang menurut Tergugat I sudah berakhir pada tahun 1980, oleh karena itu jelaslah bahwa Tergugat I telah salah dan keliru menguasai dan mengklaim telah secara melawan hukum atas seluruh tanah dan bangunan milik Penggugat yang berada dikawasan pelabuhan Manado a quo, fakta ini sekaligus juga mempertegas status dan kedudukan Penggugat terhadap seluruh tanah dan bangunan seluas 6.694 m<sup>2</sup> yang semula didasarkan atas Eigendom Vervonding (tanah hak barat surat ukur 1908) yang pada tahun 1973 telah diterbitkan 4 buah Sertifikat HGB (No. 106, 107, 108 dan 110) adalah benar dan diakui sebagai milik dan hak Penggugat, maka sangatlah patut jika Majelis Hakim Perkara yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa Penggugat secara hukum adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (gudang-gudang) yang berasal dari Eigendom Vervonding (tanah hak barat surat ukur 1908) yang pada tahun 1973 telah diterbitkan 4 buah Sertifikat HGB (No. 106, 107, 108 dan 110) a quo ;

Bahwa dengan terpenuhinya keseluruhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat a quo terhadap Penggugat diatas, kiranya dapat diambil suatu kesimpulan bahwa perbuatan Para Tergugat a quo telah dilakukan secara jelas dan dengan sengaja "intention" serta penuh kesadaran "full state of mind", sehingga menimbulkan kerugian materii pada diri Penggugat, yang dalam istilah hukum hubungan sebab akibat ini dikenal dengan istilah "condition sine quanon", oleh karena telah jelas dan terbukti bahwa Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat benar-benar dan nyata telah menimbulkan kerugian materii bagi Penggugat, maka patut dan dianjurkan oleh hukum jika Penggugat menuntut pembayaran ganti rugi berupa uang kepada Para Tergugat, yang antara lain berupa pembayaran atas pemberian hak secara melawan hukum oleh Tergugat II kepada Tergugat I serta penggunaan,

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan milik Penggugat a quo oleh

Tergugat I, adapun perhitungan dan perinciannya adalah sebagai berikut :

a. Terhadap perhitungan sewa.

Pemakaian persil.....1000 m<sup>2</sup>.

Hutang sewa/tahun.....50 sen Hulden/meter.

Lamanya sewa.....1950 sampai dengan1980 = 30 Tahun.

Bunga sewa/tahun.....12%.

Sewa/tahun adalah :  $1000 \times 50 \dots = 500$  Hulden.

$500 \times 30 = 15.000$  Hulden.

$500 \times 12\% = 60 \times 30 = 1800$  Hulden.

Total sewa adalah  $15.000 + 1.800 = 16.800$  Hulden (1 Euro = Rp. 11.000)

$16.800 \times \text{Rp. } 11.000,- = \text{Rp. } 184.800.000,-$  (seratus delapan puluh empat juga delapan ratus ribu rupiah) ;

b. Terhadap penguasaan dan pemanfaatan (disewakan pada pihak lain) atas sisa tanah dan bangunan (10 buah gudang @ Rp. 30.000.000,-/gudang/ tahun) seluas 5694 m<sup>2</sup> dari tanah seluas 6.694 m<sup>2</sup> selama 30 tahun (sejak tahun 1950 sampai dengan 1980) ;

Yang dirinci sebagai berikut : 10 gudang x 30 juta/tahun x 30 tahun  
Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) ;

c. Terhadap ganti rugi tanah dan bangunan kepada pemegang hak lama

- Nilai Tambah dan Bangunan Rp. 3.000.000,-/m<sup>2</sup>.
- Luas Tanah dan Bangunan 6.694 m<sup>2</sup> Rp. 3.000.000 x 6.694

Jumlah Rp. 20.082.000.000,-

Maka Total kerugian materil Penggugat seluruhnya adalah :

- a. Sebesar Rp. 184.800.000,- +
- b. Sebesar Rp. 9.000.000.000,- +
- c. Sebesar Rp. 20.082.000.000,-

Total Rp. 29.266.800.000,- (dua puluh sembilan milyar dua ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) ;

Maka sudah sepatutnya dan sewajarnya jika Ketua Pengadilan Negeri Manado cq. Majelis Hakim perkara yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik bersama-sama atau sendiri-sendiri secara tanggung renteng agar membayar seluruh kerugian Materil kepada Penggugat yang dihitung secara keseluruhan yakni sebesar Rp.29.266.800.000,- (dua puluh sembilan milyar

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dua ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;

Bahwa mengingat sudah sekian lamanya Tergugat I menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang dilakukan sejak tahun 1950 semasa Pewaris Penggugat masih hidup (sebagai pemilik 4 buah Sertifikat HGB) sampai meninggal dunia pada tahun 1994, dengan mengalami begitu besar tekanan jiwa (*implication of mental distress*) karena memiliki harta (tanah dan bangunan) tetapi tidak dapat menguasai, menggunakan apalagi memanfaatkan hartanya tersebut, satu dan lain hal disebabkan cara-cara penguasaan yang tidak benar oleh Tergugat I dan pemberian hak yang melawan hukum oleh Tergugat II (sebagaimana uraian di atas) ;

Bahwa tekanan jiwa (Pewaris Penggugat) tersebut juga tidak kalah hebatnya yang dialami oleh Penggugat sampai saat ini, oleh karenanya sangat patut dan adil jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengganti kerugian secara Immateriil kepada Penggugat akibat tekanan jiwa yang dialami selama ini karena merasa ditipu dan diperlakukan sewenang-wenang atas harta bendanya oleh Tergugat I dan Tergugat II, walaupun penggantian kerugian Immateriil dimaksud tidak dapat dinilai dengan besaran jumlah uang namun cukup dan patutlah secara simbolik diberikan penggantian Imateriil dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;

Bahwa sebagai penggambaran ulang dari uraian diatas, antara Perbuatan Melawan Hukum dengan akibat hukum yang ditimbulkannya, maka dapat disimpulkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum a quo disamping benar-benar jelas ada juga benar-benar telah menimbulkan hubungan sebab akibat secara faktual "causation in fact" sehingganya dari perbuatan Para Tergugat a quo telah menimbulkan kerugian yang aktual "actual damage" pada diri Penggugat baik secara materil maupun Immateriil, yang juga menggambarkan dan mengungkapkan adanya suatu peristiwa hukum "*feitelijke grond*" dan dasar hukum "*rechtelijke grond*" sehingga Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Keputusan I kebijakan yang dikeluarkan Tergugat II sebagai Instansi Pemerintah (yang seharusnya melindungi rakyat serta menjalankan azas-azas pemerintahan yang baik) tetapi tidak, yang merupakan juga suatu "kepastian yang substansial" (substansial certainly rule) bahwa

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tergugat I dan Tergugat II memang sengaja Melakukan Perbuatan Melawan Hukum-a quo sehingga Penggugat in casu sebagai korban telah menderita kerugian, dimana keadaan/peristiwa hukum yang seperti ini menurut teori hukum sering disebut sebagai “*schutznorm*” (norma perlindungan) yang intinya dimaksudkan agar seseorang (in casu Para Tergugat) dapat dimintakan tanggung jawabnya karena telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Vide pasal 1365. KUHPerdata (“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut) ;

Bahwa khusus terhadap Tergugat II disamping dihukum secara tanggung renteng membayar kerugian baik Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat, terhadap Tergugat II pun patut dan wajar jika dihukum untuk mencabut dan membatalkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria I Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Nomor 17/HPL/BPN/1994, tertanggal 17 Februari 1994, tentang Pemberian Hak Pengelolaan kepada Tergugat I terhadap penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat a quo ;

Bahwa untuk menjamin supaya gugatan ini tidak sia-sia, atau *illusoir*, karena Penggugat khawatir, sebelum putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) Tergugat I berupaya untuk mengalihkan dan atau memindah tangankan asset-asset milik Tergugat I, sehingga Penggugat tidak akan memperoleh hak-haknya melalui gugatan ini, dan untuk menjamin dapat dipenuhi serta dilaksanakannya oleh Tergugat I, maka cukup beralasan hukum apabila Penggugat mohon agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas asset-asset milik Tergugat I, yakni berupa :

“Tanah dan bangunan (gudang-gudang) di kawasan Pelabuhan Manado sesuai dan berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan No. 2 tahun 1994 atas nama PT. Pelabuhan Indonesia IV (persero) serta benda-benda milik Tergugat I lainnya baik berupa benda bergerak berupa : kendaraan bermotor (mobil, motor, mesin-mesin), saham-saham, maupun benda tidak bergerak yang berupa tanah kosong ataupun tanah dan bangunan”. Adapun Permohonan Sita Jaminan tersebut akan diajukan permohonannya secara tersendiri oleh Penggugat melalui Majelis Hakim perkara ;

Bahwa untuk melindungi gugatan Penggugat agar dapat dilaksanakan dan atau untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

melaksanakan putusan atas gugatan ini, maka cukup patut dan beralasan hukum, jika terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

Bahwa karena gagasan ini didasarkan atas bukti-bukti autentik dan kuat secara hukum, maka cukup patut dan beralasan hukum pula untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walalupun ada upaya hukum berupa verzet, banding ataupun kasasi ;

Bahwa berhubung timbulnya perkara ini, disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum "*onrechtmatigedaad*" oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan hukum apabila dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan obyek atas asset-asset milik Tergugat I selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga ;
4. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari LOUIS RIJKEN VAN ESSEN (Pewaris Penggugat) ;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan (gudang-gudang) seluas  $\pm 6.694 \text{ m}^2$  yang semula sesuai dan berdasarkan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) masing-masing dan seluruhnya tercatat atas nama NV. (Naamlooze Venootschap) "Handel Toko Van Essen" dan seluruhnya terletak setempat dan dikenal umum sebagai Jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado, yakni berupa :
  - a) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 106 1 Surat Ukur (uraian batas) No. 51 tanggal 28 Mei 1908 Desa Wenang, seluas  $2005 \text{ m}^2$  dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta Eigendom Verponding tertanggal

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Juli 1908 No. 80 (bekas eigendom verponding warkah No. 2574).

Dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara : pemilik tanah No. 48 (pembagian dari pemerintah) register No.

362 dan No. 673 ;

Timur : pemilik tanah No. 595 register No. 675 ;

Selatan : tanah pemerintah dan Waterledeng (air) ;

Barat : residen ;

- b) Sertifikat HGB Nomor 107 1 Surat Ukur (uraian batas) No. 50 tanggal 28 Mei 1908 Desa Wenang, seluas 172 M<sup>2</sup>, dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta Eigendom Verponding tertanggal 29 November 1908 No. 136 (bekas eigendom verponding warkah No. 2575). Dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara : pemilik tanah No. 48 (pembagian dari pemerintah) register No.

362 dan No. 673 ;

Timur : pemilik tanah No. 48 register No. 672 sampai jalan ;

Selatan : pemilik tanah No. 987, 46 dan 47, register No. 674 ;

Barat : pemilik tanah No. 48, register No. 674 dan No. 362 ;

- c) Sertifikat HGB Nomor 108 1 Surat Ukur (uraian bebas) No.25 tanggal 30 Mei 1921 Desa Wenang, seluas 4074 M<sup>2</sup>, dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta Eigendom Verponding tertanggal 20 Februari 1922 No. 32 (bekas eigendom verponding warkah No. 2576). Dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara :

eigendom verponding 782 ;

Timur : kardels weg ;

Selatan : jalan boulevard ;

Barat : weg ;

- d) Sertifikat HGB Nomor 110 1 Surat Ukur (uraian batas) No. 101 tanggal 7 September 1908 Desa Wenang, seluas 443 m<sup>2</sup>, dengan catatan penunjukan berdasarkan Akta Eigendom Verponding tertanggal 29 November 1910 No. 135 (bekas eigendom verponding warkah No. 2578). Dahulu (sesuai buku tanah) perbatasannya ;

Utara : jalan menuju Mercusuar ;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

#### 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

Timur : parit (surat keterangan No. 48) ;

Selatan : kadaster No. 673, 683 dan 684 ;

Barat : tanah pemerintah (surat keterangan No. 50 tahun 1908) ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus atas :

I. Kerugian Materiil atas penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan (gudang-gudang) yang secara keseluruhan diperhitungkan sebesar Rp. 29.266.800.000,- (dua puluh sembilan milyar dua ratus enam puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) ;

II. Kerugian Immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

7. Menghukum Tergugat II untuk mencabut dan membatalkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria I Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Nomor : 17/HPUBPN/1994, tertanggal 17 Februari 1994, tentang pemberian hak pengelolaan kepada Tergugat I atas tanah dan bangunan (gudang-gudang) seluas ± 6.694 m<sup>2</sup> yang berasal dari Eigendom Verponding (tanah hak barat surat ukur 1908) yang pada tahun 1973 telah diterbitkan 4 buah Sertifikat

HGB (No. 106, 107, 108 dan 110) milik Penggugat a quo;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerrbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding, verzet ataupun kasasi ;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari mereka untuk segera keluar, mengosongkan, membebaskan dan membawa semua barang-barangnya dari atas tanah dan bangunan (berupa 10 buah gudang) yang menjadi obyek sengketa dengan batas-batasnya sebagaimana telah diuraikan dalam posita gugatan angka 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 dan atau batas-batas tanah sengketa sesuai hasil sidang pemeriksaan setempat untuk kemudian diserahkan penguasaannya kepada Penggugat sebagai pemiliknya yang sah untuk dipakai dan dinikmati dengan bebas dan

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

aman, jika perlu dengan bantuan aparat keamanan Polri dan TNI serta faktor pendukung lainnya ;

Atau :

Dalam Peradilan yang baik, mohon putusan yang adil dan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terkualifikasi sebagai gugatan *Obscure Libel* atau kabur, alasan hukumnya :

- a. Tidak jelas luas tanah dan batas-batas obyek sengketa yang digugat ;
- b. Tidak jelas obyek gugatan Penggugat apakah tanah atau bangunan hal ini dapat dilihat dalam dalil-dalil gugatan Penggugat yang mencantumkan obyek tanah dan bangunan padahal dasar klaim tidak memiliki relevansi hak kepemilikan atas tanah dan bangunan a quo ;
- c. Tidak jelas apa yang menjadi dasar hukum permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, karena Tergugat I sama sekali tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh karena itu, gugatan seperti ini terkualifikasi gugatan yang tidak jelas dan tidak memiliki dasar hukum (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 616 K/Sip/1973, tanggal 5 Juli 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1973, tanggal 4 Mei tahun 1975) ;
- d. Petitum Penggugat angka 11 yang menyatakan ,... membebaskan dan membawa semua barang-barangnya dari atas tanah dan bangunan (berupa 10 buah gudang)... dst, tidak memiliki dasar hukum dan atau tidak relevan dan atau tidak saling mendukung dengan posita gugatan;
- e. Terdapat kontradiksi antar petitum Penggugat, karena petitum gugatan angka 6, meminta ganti rugi, sedangkan petitum angka 11 meminta ganti tanah dikembalikan, sehingga tidak jelas/kabur/obscure libel, apakah pokok petitum meminta ganti rugi

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau pengembalian tanah atau kedua-duanya?. Petitem yang demikian sangat tidak beralasan atau berdasar hukum ;

Bahwa gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O) alasan hukumnya, gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai gugatan yang sudah daluwarsa, karena baik secara de facto maupun secara de jure, Tergugat I telah menguasai obyek sengketa selama ±86 tahun secara terus menerus sejak tahun 192 sampai sekarang, berdasarkan *Staatblad* Nomor 417 tahun 1922 dan terakhir sertifikat hak pengelolaan, sehingga penguasaan dan atau kepemilikan Tergugat I atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum (vide Pasal 1957 Jo Pasal 1963 KUHPerduta). Adapun Hak Guna Bangunan (HGB) yang dijadikan dasar oleh Penggugat telah gugur menurut hukum karena tidak terdaftar berdasarkan ketentuan dalam Keppres Nomor 32 tahun 1979 ;

Bahwa gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O) alasan hukumnya, gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai gugatan yang bertentangan dengan asas *Point d'interest, point d' action*, yaitu bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, sebagai syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak oleh pengadilan untuk diperiksa. Bahwa kepentingan hukum dan kerugian Penggugat dalam gugatan a quo tidak berdasar hukum dan hanya mengada-ada, karena Penggugat tidak memiliki dasar kepemilikan yang sah secara hukum atas obyek sengketa. Sedang di sisi lain penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I selama ini selain secara de facto berupa penguasaan selama ± 86 tahun secara terus menerus juga telah didasarkan pada *Staatblad* No. 417 tahun 1922 dan alas Hak Pengelolaan (HPL) sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian unsur kerugian dan kepentingan hukum dari Penggugat atas obyek sengketa tidak terpenuhi, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah

mengambil putusan, yaitu putusan No.102/Pdt.G/2008/PN.Mdo tanggal 23 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I ;

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp. 392.000,- (tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan putusan No.124/PDT/ 2009/ PT.MDO tanggal 4 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 9 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 April 2008 ) diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 22 Februari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.102/PDT.G/2008/ PN.MDO yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Maret 2010 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 1 April 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/ para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 13 April 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut di atas adalah suatu pertimbangan hukum yang tidak benar, tidak logis dan secara tegas harus ditolak/dikesampingkan sebab :

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Objek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa sesuai surat gugatan luasnya kurang lebih 6.694 m<sup>2</sup> berdasarkan 4 (empat) buah sertifikat hak guna bangunan tahun 1973 masing-masing No. 106, 107, 108 dan 110 tercatat atas nama : NV. HANDEL TOKO VAN ESSEN terletak setempat dan dikenal umum sebagai jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado secara yuridis formal dan *de jure* adalah milik sah dari Pemohon Kasasi diman sebagai buktinya sebagian kecil dari objek sengketa memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat hak guna bangunan tersebut ;
- Bahwa patut diakui dalam surat gugatan memang ada kekeliruan pencantuman letak dan tempat objek sengketa yakni : objek sengketa angka 1, angka 2 dan angka 4 dimana 3 (tiga) objek sengketa tersebut tidak terletak di Jalan Residensi Kawasan Pelabuhan Manado dan dasar kekeliruan inilah sampai Kami Pemohon Kasasi mengajukan pencabutan gugatan dihadapan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama tetapi keinginan luhur para pencari keadilan ini justru diabaikan dan ditolak begitu saja oleh Majelis Hakim padahal telah mendapat persetujuan dari Tergugat II/Termohon Kasasi kecuali Tergugat I/Termohon Kasasi sehingga jika persidangan tidak dihadiri oleh Termohon Kasasi dan dengan entengnya Majelis Hakim langsung menolak gugatan... lalu dimana lagi kami orang kecil mencari perlindungan hukum dan keadilan?... mohon uluran tangan dari Majelis Hakim tingkat Kasasi sebagai lambang keadilan dan kebenaran di Republik ini untuk menegakkan keadilan bagi rakyat kecil ;
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru menilai dan salah mempertimbangkan tentang penguasaan Tergugat I/Termohon Kasasi atas tanah/bangunan sengketa lebih dari 86 tahun secara terus menerus berdasarkan *Staatblad Van Nederlandsch Indie* tahun 1922 Nomor 417 dan terakhir berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) sebab Tergugat I/Termohon Kasasi secara *de facto* dan *de jure* bukan sebagai pemilik tanah/bangunan sengketa tersebut melainkan pemiliknya yang sah adalah Pemohon Kasasi sesuai bukti-bukti surat authentic yang ada, dimana Tergugat I/Termohon Kasasi dapat masuk menguasai tanah/objek sengketa tersebut dikarenakan Tergugat I/Termohon Kasasi menyewa tanah dan bangunan tersebut dari tangan suami dan ayah Para Penggugat bernama : LOUIS RIJKEN VAN ESSEN (alm.) sebagai pemiliknya yang sah berdasarkan bukti surat sewa menyewa dan sertifikat hak guna bangunan

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

108 tahun 1973 sedangkan *staatblad Van Nederlandsch* Indie tahun 1922

Nomor 417 sama sekali tidak ada relevansinya dengan kepemilikan tersebut apalagi Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) sama sekali bukan merupakan suatu bukti kepemilikan yang sah, apalagi proses penerbitan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) tidak pernah memperoleh izin ataupun konfirmasi dari Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah/bangunan dimaksud ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, sebab Penggugat (Pemohon Kasasi) tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I telah menguasai tanah *a quo* lebih dari 86 tahun berdasarkan *Stb Van Nederlandch* Indie tahun 1922 No.417 dan Sertifikat Hak Pengelolaan yang digunakan sebagai daerah lingkungan kerja PT. Pelindo IV Manado. Alasan kasasi hanya merupakan pendapat Pemohon Kasasi yang berbeda dengan *Judex Facti* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : THERESIA VAN ESSEN HUTARA dan MICHAEL HUTARA VAN ESSEN tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No.8 tahun 1981 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

## **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. **THERESIA VAN ESSEN HUTARA**, 2. **MICHAEL HUTARA VAN ESSEN** tersebut ;

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- ( lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 12 Januari 2012 oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Achmad Yamanie, SH.,MH.** dan **H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M, PhD.** 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 dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

H. Achmad Yamanie, SH.,MH.

ttd./

ttd./ H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M, PhD. Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

Biaya-biaya Kasasi :

Panitera Pengganti :

1. M e t e r a i ..... Rp. 6.000,-

ttd./

2. R e d a k s i ..... Rp. 5.000,-

Budi Hapsari, SH.

3. Administrasi kasasi ... Rp.489.000,-

Jumlah .....Rp.500.000,-

Oleh karena Hakim Agung H. Achmad Yamanie,SH,MH, sebagai Anggota/Pembaca I telah diberhentikan dengan tidak hormat dalam sidang Majelis Kehormatan Hakim pada hari Selasa, tanggal 11 Desember 2012, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca III (Ketua Majelis) Dr. H. Mohammad, Saleh, SH,MH, dan Hakim Agung/Pembaca II Syamsul Ma'arif, SH,LL.M, Ph.D.,

Jakarta, 06 Februari 2013

Ketua Mahkamah Agung RI,

ttd./

Dr. H.M. Hatta Ali, SH,MH.

Untuk Salinan

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010

**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

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**

**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 1769 K/Pdt/2010