



PUTUSAN
Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JELDY J PASULATAN, bertempat tinggal di Kelurahan Manembo Nembo RT 005 RW 001 Lingkungan I Kecamatan Matuari Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **PENGGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Tomy S.E.A Tatawi.,S.H & Lanny Lefina Lumimuut Palit., S.H, Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Tomy S.E.A Tatawi.,S.H & Rekan yang beralamat di Perum Simphoni Blok B4 Watutumou II Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 10 Oktober 2023 dengan Register Nomor : 260/SK/2023/PN Bit sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

1. **VECKY SIMAUN**, bertempat tinggal di Kelurahan Wangurer Timur Blok A No.38 Kecamatan Madidir Kota Bitung/Polres Bitung Sat.Tahti, Wangurer Timur, Madidir, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT I**;

2. **Mercylia Timbowo**, bertempat tinggal di Perum Permata Hijau Blok A No: 6 Kelurahan Manembo Nembo Lingkungan I Kecamatan Matuari Kota Bitung, Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Kuasanya Ridwan Mapahena.,S.H. M.H, Hendro A Ticoalu.,S.H, para Advokat berkantor di Hukum di Ridwan Mapanena.,S.H.MH & Rekan yang beralamat di Jl. Hendrikus Langelo Kelurahan Tandurusa Kecamatan Aertembaga Kota Bitung Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 10 Januari 2024, Nomor. 5/SK/2024/PN Bit;

3. **PT. RIZKY KURNIA ABADI**, tempat kedudukan Kelurahan Girian Weru Dua Kecamatan Girian Kota Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **MEISKE TJIOE., S.H.**, tempat kedudukan Jln. Sam Ratulangi No.4
Kelurahan Bitung Barat Satu Kecamatan Maesa Kota Bitung,
Sulawesi Utara, sebagai **Turut Tergugat II**;
5. **Bank Tabungan Negara (BTN) Kota Bitung**, tempat kedudukan Jl.
Sam Ratulangi No. 83, Bitung Barat Dua Kecamatan Maesa Kota
Bitung, Sulawesi Utara, sebagai **Turut Tergugat III**;
6. **Kantor Badan Pertanahan Kota Bitung**, tempat kedudukan Jl,
Stadion Dua Saudara, Girian Weru Dua Kec. Girian Kota Bitung,
Sulawesi Utara, sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung pada tanggal 3 November 2023 dalam Register Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada bulan Februari tahun 2006 Penggugat berniat mengambil perumahan yang dibangun oleh PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I) dengan nama Perum Bumi Permata Hijau yang kebetulan berada di belakang rumah tinggal Penggugat yaitu di Kelurahan Manembo- nembo Bawah, sekarang Kelurahan Manembo-nembo;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah mengambil Perumahan yang terletak di Kelurahan Manembo- nembo atas yang masih dalam tahap mengangsur di Bank BTN Bitung, sehingga secara administrasi perbankan Penggugat belum bisa lagi mengambil perumahan di Perum Bumi Permata Hijau , dikarenakan rumah yang sebelumnya di angsur kepada pihak bank BTN Bitung yaitu rumah yang terletak di Manembo-nembo Atas belum dilakukan pelunasan atau masih dalam tahap pengangsuran;
- Bahwa oleh karena Penggugat sangat berkeinginan ingin mengambil perumahan yang berdekatan dengan rumah Penggugat yaitu Perum Bumi Permata Hijau yang terletak di Kelurahan Manembo – nembo Bawah yang di bangun oleh PT.Rizky Kurnia Abadi, maka Penggugat menceritakan maksud tersebut kepada Vecky Simaun (Tergugat I) yang kebetulan pada waktu itu Penggugat dan Vecky Simaun (Tergugat I) bertugas pada Satuan Reserse Kriminal bagian administrasi Polres Bitung, dan dari percakapan disepakati Penggugat akan mengambil Perumahan di Perum Bumi Permata

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hujau akan tetapi hanya meminjam nama dari Vecky Simaun (Tergugat I) , dan selanjutnya untuk setiap penyeteroran setiap bulan angsuran rumah menggunakan uang dari Penggugat;

- Bahwa selanjutnya Penggugat datang dan bertemu dengan pihak developer PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I) yang pengurusnya bernama Fenny Fefly Kalengkongan, dan Penggugat menyampaikan maksud untuk mengambil Perumahan di Perum Bumi Permata Hijau dengan meminjam nama Vecky Simaun (Tergugat I), akan tetapi untuk penyeteroran setiap bulan dengan menggunakan uang dari Penggugat;
- Bahwa setelah disepakati dengan pihak developer PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I), kemudian perempuan bernama Fenny Fefly Kalengkongan yang merupakan staf pada PT. Rizky Kurnia Abadi membawa formulir pengisian untuk pengambilan Perum yang di isi di kantor, dan sebagai tanda keseriusan booking fee dilakukan oleh Penggugat serta melihat lokasi Perum, dan dimana Penggugat memilih lokasi tepat di belakang rumah Penggugat dengan luas tanah 120 M2 dan bangunan isi 36 M2 , serta terdapat kelebihan tanah dengan luas 47 M2 yang dibayar langsung dengan menggunakan uang Penggugat, melalui petugas lapangan developer PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I) yaitu Bpk. Paulus dengan jumlah Rp. 2.400.000 (dua juta empat ratus ribu rupiah), sehingga luas tanah secara keseluruhan menjadi 167 M²;
- Bahwa pada tanggal 16 Februari 2006 Penggugat dan Vecky Simaun beserta salah satu staf perempuan dari PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I) bernama Fenny Fefly Fefly Kalengkongan pergi ke Bank Tabungan Negara (BTN) Cab. Bitung (Turut Tergugat III) untuk membuka rekening dan Penggugat memberikan uang buka rekening sebesar Rp. 4000.000 (empat juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 9 Maret 2006 telah dilaksanakan akat kredit di Bank Tabungan Negara (BTN) Cab. Bitung (Turut Tergugat III) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan atau 10 (sepuluh) tahun, dengan angsuran per bulan Rp501.100 (lima ratus satu ribu seratus rupiah), yang dibuat oleh Notaris Meiske Tjioe., S.H (Turut Tergugat II), dan selanjutnya Penggugat membayar pada bulan April 2006 angsuran pertama untuk perumahan Perum Permata Hijau Blok A No.06, SHM No: 424 hanya meminjam nama atas nama Vecky Simaun Kelurahan Menembo – nemboh Bawah Lingkungan I Kec. Bitung Barat Kota Bitung dan sekarang

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



Kelurahan Manembo-nembo Lingkungan I Kec. Matuari Kota Bitung dengan bata-batasnya :

- Utara : berbatasan dengan Ellen Vivi Wolah;
- Timur : berbatasan dengan Cherry Susan Tella ;
- Selatan : berbatasan dengan Bernard Masie ;
- Barat : berbatasan dengan Jalan;

Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

- Bahwa dengan berjalannya waktu tanpa sepengetahuan Penggugat, Vecky Simaun (Tergugat I) secara diam – diam pergi ke Bank Tabungan Negara (BTN) Cab. Bitung untuk melunasi angsuran sisa sebesar Rp16.332.817,- (enam belas juta tiga ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas ribu rupiah), dan selanjutnya pada tanggal 14 April 2016 tanpa sepengetahuan Penggugat terhadap rumah milik Penggugat yang diangsur menggunakan uang Penggugat melalui Bank BTN Bitung di Perum Permata Hijau Blok A No.6 Kelurahan Manembo – nembo Kec.Matuari Kota Bitung sekarang objek sengketa, telah di jual secara diam-diam oleh Vecky Simaun (Tergugat I) kepada Mercylia Timbowo (Tergugat II), melalui proses jual beli dibawah tangan;
- Bahwa oleh karena Vecky Simaun (Tergugat I) telah mengalihkan hak terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perum Permata Hijau Blok A No.06 yang terletak di Kelurahan Manembo – nembo Kec. Matuari Kota Bitung yang sekarang disebut sebagai objek sengketa kepada (alm) Andris Tombowo (Tergugat II), yang merupakan milik sah dari Penggugat dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
- Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Vecky Simaun (Tergugat I) yang telah mengalihkan tanah dan bangunan di Perum Permata Hijau Blok A No.06 kepada Mercylia Timbowo (Tergugat II) melalui proses jual beli dibawah tangan, tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah suatu perbuatan melawan hukum ,sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata “ ***Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*** “ dimana terhadap Jual Beli tersebut tidak sah dan bertentangan dengan hukum dan Perundang- undangan;
- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum (*on rechtmatigedaad*), sehingga menimbulkan **Kerugian Materiil**

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



bagi Penggugat karena sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa tidak bisa memiliki atau menguasai tanah dan bangunan di Perum Bumi Permata Hijau yang terletak di Kelurahan Manembo –nembo Kecamatan matuari Kota Bitung dengan luas 167 M2 yang dapat di taksir , uang muka Rp4000.000 (empat juta rupiah) + uang membayar kelebihan tanah Rp2.400.000 (dua juta empat ratus ribu rupiah) + uang angsuran selama 120 (seratus dua puluh) bulan $Rp.501,100 \times 120/\text{bulan} = Rp60.132,00$ (enam puluh juta seratus tiga puluh dua rupiah), dan Jasa Pengacara Rp30.000 000 (tiga puluh juta rupiah) sehingga total = Rp 96.532.000 (sembilan puluh enam juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

- Bahwa selain **Kerugian Materiil**, Penggugat juga dirugikan secara **inmateriil**, dengan terbuangnya waktu Penggugat dalam melakukan Upaya Hukum melalui proses peradilan, dan kerugian ini tidak bisa dinilai dengan uang, dan apabila dianggarkan patut ditetapkan sebesar Rp10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa terhadap objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perum Permata Hijau Blok A No.6 dengan SHM No: 424 Manembo – nembo Bawah, Luas 167 M2 atas nama Vecky Simaun, telah dilakukan pemblokiran oleh Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Bitung (Turut Tergugat IV) pada tanggal 14 November 2016;
- Bahwa Jual Beli tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan di Perum Permata Hijau Blok A No.6, Luas 167 M2 , harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mengikat bagi Penggugat;
- Bahwa Penggugat hanya meminjam nama dari Vecky Simaun (Tergugat I) untuk melakukan proses akat dengan pihak PT. Rizky Kurnia Abadi dan Bank Tabungan Negara (BTN), terhadap tanah dan bangunan di Perum Permata hijau Blok A No.06 , akan tetapi yang menyetor setiap bulan serta membayar kelebihan tanah adalah uang milik dari Penggugat , maka tindakan yang dilakukan oleh Vecky Simaun (Tergugat I) yang telah menjual objek sengketa kepada Mercylia Timbowo (Tergugat II) yang sekarang menempati objek sengketa dengan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat dan batal demi hukum;
- Bahwa cukup beralasan bagi Penggugat melalui Gugatan ini untuk menuntut hak milik Penggugat terhadap tanah dan bangunan di Perum Permata Hijau Blok A No.06 SHM No: 424 atas nama Vecky Simaun, Luas



167 M2 atau siapa saja mendapat hak dari padanya di hukum untuk segera keluar /mengosongkan bangunan rumah atau membongkar bangunan lainnya yang ada diatas objek sengketa, dan kemudian menyerahkannya /mengembalikan objek sengketa yang menjadi hak dari Penggugat selaku pemilik yang sah, tanpa syarat apapun untuk digunakan secara bebas, aman leluasa dan jika perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan dari Kepolisian Republik Indonesia;

- Bahwa apabila ada surat – surat baik berupa akte – akte otentik maupun dibawah tangan yang berhubungan dengan objek sengketa yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II atau Turut Tergugat I , Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV atau dengan pihak lainnya , adalah cacat hukum , tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat;
- Bahwa agar Gugatan ini tidak ilusoir kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain, maka penggugat memohon agar dapat di letakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) , sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan Putusan;
- Bahwa dikarenakan Tergugat I telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah mengalihkan objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang sah , maka patut menurut hukum agar Tergugat I, dihukum untuk membayar biaya Perkara;
- Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti – bukti hukum, maka Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara ini, memutuskan sebagai berikut :
 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa yaitu tanah dan bangunan di Perum Permata Hijau blok A No: 06 dengan SHM No 424 atas nama Vecky Simaun , Luas 167 M2 ;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedad*);



4. Menyatakan menurut hukum Jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat karena dilakukan dibawah tangan serta batal demi hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat I, II untuk segera keluar/mengosongkan dan membongkar bangunan lainnya yang telah dibangun oleh Tergugat II untuk dikembalikan dalam keadaan semula, atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka harus segera keluar; agar dapat di pakai secara bebas oleh Penggugat, dan jika perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;
6. Menyatakan Sah dan berharga Sita jaminan (Coservatoir Beslag) terhadap objek sengketa ;
7. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil maupun Inmateriil yang ditanggung Penggugat sebesar Rp96.532.000 (sembilan puluh enam juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah) dan Inmateriil Rp10.000 000 (sepuluh juta Rupiah) , Total = Rp106.532.000 (seratus enam juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan Putusan ini;
9. Menghukum kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II, III, IV untuk tunduk dan bertakluk terhadap putusan ini;
10. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir didampingi oleh Kuasa Hukumnya Tomy S.E.A Tatawi., S.H & Lanny Lefina Lumimuut Palit., S.H, dan untuk Tergugat I pada hari persidangan pertama sampai keenam Tergugat I tidak hadir di persidangan dan tidak pula mengutus wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut dengan surat tercatat, selanjutnya pada persidangan ketujuh, Tergugat I hadir didampingi oleh Kuasanya Ridwan Mapahena., S.H.M.H dan Hendro A Ticoalu., S H sedangkan untuk Tergugat II pada hari persidangan pertama sampai kelima Tergugat II tidak hadir di persidangan dan tidak pula mengutus wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut dengan surat tercatat, selanjutnya pada persidangan ketujuh dengan agenda pemeriksaan

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat Kuasanya Ridwan Mapahena.,S.H.M.H dan Hendro A Ticoalu.,S H sedangkan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak pula mengutus wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut dengan surat tercatat;

Menimbang, bahwa pada awalnya Tergugat I dan Tergugat II juga Para Turut Tergugat tidak hadir maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi buku Tabungan Bank BTN Cabang Bitung, tanggal 16 Februari 2006, atas nama Vecky Simaun No. Rekening 00109-01-50-005739-5, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi pembayaran ketambahan luas tanah (KLT) Blok A.6 perum Bumi Permata Hijau tertanggal Girian 05 Desember 2011, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi formulir Penyetoran tertanggal 22 Juli 2013, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Formulir Setoran tertanggal 28 Juni 2013, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2013, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahu 2014, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup di beri tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS), sesuai dengan bermaterai cukup diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Salinan rekening koran KPR, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup, diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan Saksi sebagai berikut :

1. Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN :
 - Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan perum;
 - Bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Permata Hijau, di Kelurahan Manembo Nembo Bawah dan sekarang Kelurahan Manembo Nembo;

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah bekerja di PT. Risky Kurnia Abadi di bagian Administrasi;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah mengambil Perum dan masih dalam tahap mengangsur sehingga secara administrasi Penggugat belum bisa mengambil Perum lagi sebelum perum yang diambilnya tersebut lunas dan juga tidak dapat subsidi dari pemerintah jadi jalan keluarnya Penggugat meminjam nama Vecky Simaun (Tergugat I);
- Bahwa Saksi yang mengarahkan Penggugat untuk mencari nama lain yang dapat dipercaya;
- Bahwa selama pengurusan administrasi Penggugat dan Tergugat I datang karena harus Tergugat I yang menandatangani administrasi tersebut;
- Bahwa yang buku rekening di Bank adalah Saksi dengan Penggugat dan uang yang harus disetor untuk membuka buku rekening sejumlah Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa yang memberi uang untuk membuka buku rekening adalah Penggugat dan Saksi melihat langsung;
- Bahwa ada uang booking vie sejumlah Rp250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah), disetor melalui administrasi kantor yang bernama bapak Maman;
- Bahwa tipe rumah yang diambil oleh Penggugat tipe 36, luas tanah 10 x 12 meter dan saat itu Penggugat ada membayar kelebihan tetapi besarannya Saksi lupa;
- Bahwa yang memegang buku rekening adalah Penggugat karena uang yang dipakai membuka buku rekening adalah Penggugat;
- Bahwa angsuran Saksi tidak tahu karena sudah menjadi urusan user dengan pihak bank;
- Bahwa sekarang setoran perum Blok A.6 sudah lunas dan sudah dijual dan yang menjual perum blok A.6 adalah Tergugat I (Vecky Simaun);
- Bahwa yang mencicil/mengangsur perum blok A.6 tersebut di Bank adalah Penggugat;
- Bahwa waktu di Notaris Meiske Jioe.,S.H, Saksi ikut bersama dengan Penggugat dan Tergugat I (Vecky Simaun);

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu akat perum blok A.6 Saksi, Penggugat dan Tergugat I hadir;
- Bahwa Saksi memperlihatkan bukti P-1 pembuatan buku rekening ditulis langsung oleh Saksi dan Tergugat I hanya menandatangani;
- Bahwa mengetahui yang tanda tangan Paulus Bambang adalah pengawas dari lapangan PT. Rizky;
- Bahwa luas tanah perum Blok A.6 adalah 120 M² dan ada kelebihan tanah;
- Bahwa Penggugat setor direkening tetapi dipotong langsung oleh bendahara setiap bulannya kurang lebih Rp500.000,-(lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat sudah setor sampai kapan dan menurut Tergugat I rumah sudah dilunasi sampai tahun 2022 dan saat ini rumah dikuasai oleh Tergugat II Mercylia Timbowo;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;

Atas keterangan Saksi, Penggugat akan tanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ROSMIATY :

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan perum;
- Bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Permata Hijau, di Kelurahan Manembo Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung;
- Bahwa Saksi mendengar Perum blok A.6 sudah dijual tetapi Saksi tidak tahu orangnya;
- Bahwa Saksi tahu rumah milik Penggugat namun Penggugat meminjam nama orang lain, Penggugat hanya meminjam nama kepada Tergugat I;
- Bahwa tahu Penggugat dan Tergugat I (Vecky Simaun) bekerja satu kantor;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses penjualan objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I pernah tinggal di objek sengketa bersama dengan keluarganya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena Penggugat dekat dan rumah Saksi;

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu akat Saksi tidak hadir yang hadir adalah suami Saksi yang bernama Herman Dumaha;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I (Vecky Simaun) karena Saksi tinggal satu kompleks;
- Bahwa sekarang yang tempati objek sengketa sudah orang lain tetapi Saksi tidak tahu namanya;

Atas keterangan Saksi, Penggugat akananggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi BOBY TAVIP GUMANSALANGI :

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan perum;
- Bahwa Objek sengketa terletak di Perumahan Permata Hijau Blok A No.6 di Kelurahan Manembo Nembo Bawah dan sekarang Kelurahan Manembo Nembo;
- Bahwa Saksi tinggal di Perumahan Permata Hijau sejak tahun 2017;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT sejak tahun 2000;
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa milik dari Penggugat tetapi setelah dari Kelurahan memberi bukti PBB namanya lain dan menurut Penggugat mengatakan bahwa hanya meminjam nama;
- Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan kwitansi bukti setoran tahun 2007;
- Bahwa menyeter adalah Penggugat tetapi terbukti setoran nama orang lain;
- Bahwa Saksi membenarkan P-3 dan P-6;
- Bahwa yang tinggal di objek sengketa adalah keponakan dari Penggugat;
- Bahwa petugas dari BTN pernah datang dan cerita kepada Saksi bahwa objek sengketa sudah menunggak;
- Bahwa dari petugas BTN tidak ada bilang kalau hanya pinjam nama;
- Bahwa tahun 2007-2008 yang tinggal di objek sengketa adalah Penggugat dan Penggugat buka kios;
- Bahwa Saksi terakhir ke objek sengketa tahun 2020 dan kios sudah dipugar;

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik objek sengketa adalah Penggugat dan Saksi memberi bukti pembayaran PBB ke Penggugat dan Penggugat bilang Saksi yang punya tetapi Saksi pinjam nama Tergugat I;
 - Bahwa PBB masih atas nama Tergugat I;
 - Bahwa Saksi hanya mendengar keluar dari objek sengketa adalah Tergugat I;
 - Bahwa yang membayar PBB adalah Penggugat;
 - Bahwa yang merenovasi rumah objek sengketa adalah Tergugat II;
 - Bahwa Saksi tahu ada kelebihan tanah hanya mendengar cerita dari Penggugat;
 - Bahwa Penggugat membayar pajak sampai tahun 2017;
 - Bahwa rumah dalam objek sengketa adalah rumah tipe 36 luasnya 120 M² dan ada kelebihan tanah ;
 - Bahwa kelebihan tanah yang bayar adalah Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu objek sengketa sudah dijual dari mendengar cerita;
 - Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli;
 - Bahwa Saksi pindah ke RT. 002 sejak tahun 2015 dan pada waktu proses jual beli saya sudah pindah ke RT lain;
- Atas keterangan Saksi ditanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) baru hadir setelah agenda pembuktian, maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan Para Pihak untuk melakukan mediasi dan Majelis Hakim atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Bitung yaitu : PAULA MAGDALENA RORINGPANDEY., S.H berdasarkan Penetapan Nomor : 165/Pdt.G/2023/PN Bit tanggal 18 Desember 2023;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh Para Pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 4 Januari 2024 bahwa proses mediasi telah dinyatakan tidak berhasil karena Para Pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Tergugat I dan Tergugat II II (Para Tergugat) hadir setelah pembuktian Penggugat, maka Majelis Hakim melanjutkan persidangan dengan pembuktian Para Tergugat sehingga Para Tergugat tidak mengajukan jawabannya sedangkan untuk bukti dan keterangan Saksi yang diajukan Penggugat, Tergugat menyatakan akan mempelajari Berita Acara pada Panitera Pengganti dan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II II (Para Tergugat) telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 12 September 2006 sesuai dengan aslinya bermaterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.I, T.II-1;
2. Fotokopi Akta Jual beli tanah objek sengketa Nomor 86/JB/BTG.BRT/III/2006, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-2;
3. Fotokopi ijin mendirikan bangunan No.91/R55/IB/tahun 2006 atas nama Vecky Simauw/Tergugat I, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Vicky Simauw No.00011-01-02-024841-1, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan Nomor 69 tertanggal 09-03-2006, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-5;
6. Fotokopi Pengakuan Hutang Nomor 68 tanggal 09-03-2006, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-6;
7. Kwitansi jual-beli sebidang tanah dan bangunan rumah di Perum Bumi Permata hijauh Blok A No.6 tertanggal 20-11-2019, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2020, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda bukti T.I, T.II-8;
9. Fotokopi dari fotokopi formulir penyetoran di Bank BTN dengan dengan nama debitur Vecky Simauw, diberi tanda bukti T.I, T.II-9;

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



10. Fotokopi dari fotokopi Rincian pelunasan di Bank BTN yang diketahui oleh pihak Bank BTN Cabang Manado, diberi tanda bukti T.I,T.II-10;
11. Fotokopi Salinan Rekening koran KPR, sesuai dengan aslinya bermaterai cukup diberi tanda Bukti T.I,T.II-11;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) telah mengajukan bukti Saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi ALBERT BAWATA :

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah tanah dan perum;
- Bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Permata Hijau, di Kelurahan Manembo Nembo Bawah dan sekarang Kelurahan Manembo Nembo;
- Bahwa Saksi tahu mengenai transaksi antara Bank Tabungan Negara (BTN) dengan Tergugat I (Vecky Simaun);
- Bahwa Saksi tahu transaksi pembayaran rumah/pelunasan di Perum Permata Hijau Blok A.No.6 yang terletak di Kelurahan Manembo-Nembo Kecamatan Matuari Kota Bitung;
- Bahwa transaksi dilakukan pada tahun 2016;
- Bahwa mengenal Tergugat I (Vecky Simaun) sejak tahun 2016;
- Bahwa waktu transaksi Saksi tidak ikut masuk ke dalam ruangan dan menyaksikan Tergugat I (Vecky Samaun) dan Saksi hanya menunggu di luar;
- Bahwa pada tahun 2016 tidak ada yang menempati objek sengketa;
- Bahwa yang mengajak Saksi ke Bank Tabungan Negara Manado adalah Tergugat I (Vecky Samaun), selain Saksi dan Tergugat I, tidak ada orang lain;
- Bahwa pada tahun 2013 Saksi pergi ke objek sengketa ada orang yang tinggal tetapi Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menyuruh tinggal di objek sengketa dan Tergugat I bilang kalau tidak mau turun Saksi bikin kontrak baru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2016 Saksi datang ke objek sengketa tidak ada yang tinggal;
- Bahwa rumah dilunasi oleh Tergugat I di Bank Tabungan Negara adalah rumah dari Tergugat I (Vecky Samaun) dan Saksi melihat Sertifikat atas nama Vecky Samaun pada tahun 2016;
- Bahwa pada waktu pelunasan di BTN, sertifikat belum langsung di serahkan/dikeluarkan;

Atas keterangan Saksi, Para Pihak akananggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **JUNAIDI LAWENDATU** :

- Bahwa antara Penggugat dan para Tergugat dan para Turut Tergugat ada masalah tanah dan perum yang terletak di Perum Permata Hijau;
- Bahwa objek sengketa terletak di Perumahan Permata Hijau, di Kelurahan Manembo Nembo Bawah dan sekarang Kelurahan Manembo Nembo;
- Bahwa pemilik objek sengketa adalah Vecky Simaun (Tergugat I)
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Vecky Simaun (Tergugat I) dan pernah mengajak Saksi tahun 2019 untuk mengantar Vecky Simaun (Tergugat I) ke Kantor Lurah untuk menjual rumah yang ada di Perum Perma
- Saksi terakhir datang ke objek sengketa pada bulan Desember tahun 2023 dan Saksi bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat II menunjukan Sertifikat;
- Bahwa pada tahun 2019 tidak ada yang keberatan atas objek sengketa nanti setelah ada gugatan ini setelah ada Gugatan ini baru Saksi tahu ada yang keberatan;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi ke objek sengketa dan yang tinggal adalah Tergugat II dan dua orang anaknya;
- Bahwa sertifikat atas nama Tergugat I (Vecky Simaun);
- Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat I menelpon Saksi untuk mengantarnya ke Kantor Lurah Manembo-Nembo untuk menjual rumah pada bulan November 2022;
- Bahwa Tergugat I ada cerita kepada Saksi bahwa Tergugat I menjual tanah dan tanah letaknya di Perum Permata Hijau dan yang membeli adalah Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli;

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya tahu ada Sertifikat, Saksi tidak tahu bukti surat lain;
Atas keterangan Saksi, Para Pihak akananggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Desember 2023 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa yang terletak di perumahan Perum Permata Hijau Blok A No.06, SHM No: 424 Kelurahan Menembo-nembo, Lingkungan I Kec. Matuari Kota Bitung;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I dan tergugat II (Para Tergugat) diberi kesempatan untuk mengajukan kesimpulan, pihak Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 12 Februari 2024 di persidangan pada tanggal 15 Februari 2024 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II (Para Penggugat tertanggal 15 Februari 2024 di persidangan pada tanggal 15 Februari 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yakni pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa objek sengketa merupakan perumahan Perum Permata Hijau Blok A No.06, SHM No: 424 Kelurahan Menembo-nembo, Lingkungan I Kec. Matuari Kota Bitung dengan batas-batasnya :
 - Utara : berbatasan dengan Ellen Vivi Wolah;
 - Timur : berbatasan dengan Cherry Susan Tella ;
 - Selatan : berbatasan dengan Bernard Masie ;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa pada bulan Februari tahun 2006 Penggugat berniat mengambil perumahan yang dibangun oleh PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I) dengan nama Perum Bumi Permata Hijau yang kebetulan berada di belakang rumah tinggal Penggugat yaitu di Kelurahan Manembo – nembo Bawah, sekarang Kelurahan Manembo – nembo dan oleh karena rumah milik Penggugat yang sebelumnya diangsur kepada pihak Bank BTN Bitung belum dilakukan pelunasan atau masih dalam tahap pengangsuran maka Penggugat meminjam nama dari Vecky Simaun (Tergugat namun untuk

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



setiap penyetoran ² yang dibayar langsung dengan menggunakan uang Penggugat, melalui petugas lapangan developer PT. Rizky Kurnia Abadi (Turut Tergugat I) yaitu Bpk. Paulus dengan jumlah Rp2.400.000 (dua juta empat ratus ribu rupiah), sehingga luas tanah secara keseluruhan menjadi 167 M²;

- Bahwa pada tanggal 9 Maret 2006 telah dilaksanakan akat kredit di Bank Tabungan Negara (BTN) Cab. Bitung (Turut Tergugat III) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan atau 10 (sepuluh) tahun, dengan angsuran per bulan Rp501.100 (lima ratus satu ribu seratus rupiah), yang dibuat oleh Notaris Meiske Tjioe., S.H (Turut Tergugat II), dan selanjutnya Penggugat membayar pada bulan April 2006 angsuran pertama untuk perumahan Perum Permata Hijau Blok A No.06, SHM No: 424 hanya meminjam nama atas nama Vecky Simaun;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Vecky Simaun (Tergugat I) melunasi angsuran sisa sebesar Rp16.332.817,- (enam belas juta tiga ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas ribu rupiah) ke Bank Tabungan Negara (BTN) Cab. Bitung untuk dan pada tanggal 14 April 2016, telah dijual secara diam – diam oleh Vecky Simaun (Tergugat I) kepada Mercylia Timbowo (Tergugat II), melalui proses jual beli di bawah tangan;
- Bahwa oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dengan demikaian Jual Beli tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan di Perum Permata Hijau Blok A No.6, Luas 167 M², harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak mengikat bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tidak mengajukan jawaban karena kesempatan untuk itu telah lewat dan Para Tergugat masuk pada persidangan sudah dalam agenda pembuktian, namun demikian setelah membaca apa yang menjadi kesimpulan dari Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), ternyata Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) membantah apa yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) maka Penggugat harus dibebani terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) nantinya juga akan diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil sangkalannya/bukti lawan (*tegenbewijs*);



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang objek perkara sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat/PS (*gerechtelijk plaatsopneming*) atas tanah objek sengketa tersebut yang dilaksanakan 15 Desember 2023 dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya, Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat/PS tersebut tersebut telah tertuang di dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini dan setelah dicermati hasil pemeriksaan setempat telah bersesuaian letak, luas maupun batas-batasnya dengan objek perkara dalam surat gugatan Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa objek perkara dalam gugatan *a quo* telah jelas letak, luas, dan batas-batasnya dan tidak ditemukan adanya hal-hal yang menyebabkan kekaburan objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal juga sesuai dengan Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yakni “

- Bahwa tanah objek sengketa adalah perumahan Perum Permata Hijau Blok A No.06, SHM No : 424 Kelurahan Menembo-nembo, Lingkungan I Kec. Matuari Kota Bitung dengan batas – batasnya :
Utara : berbatasan dengan Ellen Vivi Wolah;
Timur : berbatasan dengan Cherry Susan Tella ;
Selatan : berbatasan dengan Bernard Masie ;
Barat : berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa saat ini objek sengketa dikuasai oleh Tergugat II (Mercylia Timbowo)

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu siapakah sebenarnya pemilik tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN, Saksi ROSMIATY, dan Saksi BOBY TAVIP GUMANSALANGI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TI.T11-1 sampai dengan TI.T11-11 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi ALBERT BAWATA, dan Saksi JUNAIDI LAWENDATU;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan "Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan";

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, maka surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa fotokopi surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya tersebut dapat diterima di depan persidangan dengan syarat fotokopi surat tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi atau bukti lain dan/atau bukti surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan (vide: Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Menimbang, bahwa semua bukti surat yang diajukan oleh Pihak Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah dibubuhi dengan materai dan dicocokkan dengan aslinya sedangkan bukti surat yang diajukan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) bertanda T.I.T.II-1 sampai dengan T.I.T.II-11 tersebut telah dibubuhi dengan materai dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.I.T.II-9 dan T.I.T.II-10 adalah fotokopi dari fotokopi dan telah dibubuhi dengan materai namun tidak ditunjukkan aslinya (vide: Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 3 ayat (1) huruf b jo. Pasal 5 Undang-undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Meterai);

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok persengketaan tersebut di atas dan dikaitkan dengan alat-alat bukti yang telah diajukan oleh para pihak, maka

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

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

Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu untuk menemukan jawaban yakni siapakah sebenarnya pemilik objek sengketa berupa Perum Permata Hijau Blok A No.06 yang terletak di Kelurahan Menembo-nembo, Lingkungan I Kec. Matuari Kota Bitung;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan tersebut Penggugat untuk membuktikan dalilnya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, P-6, P-7, dan P-8 dimana bukti tersebut telah memenuhi syarat formil bukti surat dan selanjutnya dapat dipertimbangkan isi dari bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa fotokopi Buku tabungan BTN Nomor 00109-01-50-005739-5 atas nama Vecky Simaun terungkap fakta bahwa dalam rekening tersebut keadaan saldo terakhir yakni per tanggal 13-03-2006 adalah Rp2.097.246,19,-;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Kwitansi tertanggal 5 Desember 2011 terungkap fakta hukum, Paulus Bambang telah menerima uang sejumlah Rp2.400.000,- (dua juta empat ratus ribu rupiah) dari Febry Paruntu untuk pembayaran ketambahan luas tanah (KLT) Blok A6, Perum Bumi Permata Hijau;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Formulir Penyetoran Bank BTN tertanggal 22/7/13 terungkap fakta hukum bahwa pada tanggal 22/7/13 telah disetor uang sejumlah Rp600.000,- ke rekening atas nama 00011-01-01-0228411 atas nama Vecky Simauw namun tidak jelas siapa dan menyetor dan tidak terdapat sumber dana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Formulir Penyetoran Bank BTN tertanggal 28/6/13 terungkap fakta hukum bahwa pada tanggal 28/6/13 telah disetor uang sejumlah Rp21.0000,- ke rekening atas nama 00011-01-01-0228411 atas nama Vecky Simauw namun tidak jelas siapa dan menyetor dan tidak terdapat sumber dana; masing-masing berupa

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6 dan P-7, masing-masing berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2013 atas nama Vecky Simau, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2014 atas nama Vecky Simau, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2015 atas nama Vecky Simau terungkap fakta hukum bahwa pada tahun 2013 sampai 2014 telah diterima setoran pembayaran pajak

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Vecky Simau namun untuk penyetor sendiri tidak tertera dalam Surat Tanda Terima Setoran (STTS);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Salinan Rekening Koran atas nama Vecky Simauw nomor rek. 00011-01-01-0228411 tertanggal 16/01/2017 terungkap fakta hukum bahwa tertanggal 1/04/16 dari rekening Koran diketahui Vecky Simauw sudah melunasi kredit sehingga pada bukti surat terbaca sisa kredit yakni 0;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN, Saksi ROSMIATY, dan Saksi BOBY TAVIP GUMANSALANGI terungkap fakta masalah antara Penggugat dan Tergugat Para Tergugat adalah masalah tanah dan perum tepatnya terletak di Perumahan Permata Hijau, di Kelurahan Manembo Nembo Bawah dan sekarang Kelurahan Manembo Nembo dimana objek sengketa milik Penggugat namun Penggugat meminjam nama orang lain, Penggugat hanya meminjam nama kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN menerangkan Penggugat sudah mengambil Perum dan masih dalam tahap mengangsur sehingga secara administrasi Penggugat belum bisa mengambil Perum lagi sebelum perum yang diambilnya tersebut lunas dan juga tidak dapat subsidi dari pemerintah jadi jalan keluarnya Penggugat meminjam nama Vecky Simaun (Tergugat I), selama pengurusan administrasi Penggugat dan Tergugat I datang karena harus Tergugat I yang menandatangani administrasi tersebut, buku rekening di BTN adalah Saksi dengan Penggugat dan uang yang harus disetor untuk membuka buku rekening sejumlah Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) dan uang tersebut diserahkan oleh Penggugat dan Buku Tabungan dipegang oleh Penggugat selain itu juga ada uang booking fee sejumlah Rp250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah), disetor melalui administrasi kantor yang bernama bapak Maman;

Menimbang, bahwa Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN menerangkan yang mencicil/mengangsur perum blok A.6 tersebut di Bank adalah Penggugat, Bukti P-1 pembuatan buku rekening ditulis langsung oleh Saksi dan Tergugat I hanya menandatangani, untuk angsuran tiap distor direkening tetapi dipotong langsung oleh bendahara setiap bulannya kurang lebih Rp500.000,-(lima ratus ribu rupiah) namun Saksi tidak tahu Penggugat sudah setor sampai kapan dan menurut Tergugat I rumah sudah dilunasi sampai tahun 2022 dan saat ini rumah dikuasai oleh Tergugat II Mercylia Timbowo;

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi ROSMIATY menerangkan waktu akad Saksi tidak hadir yang hadir adalah suami Saksi yang Tergugat I pernah tinggal di objek sengketa bersama dengan keluarganya, waktu akat rumah objek sengketa yang bernama Herman Dumaha, saat ini objek sengketa sudah ditempati orang lain tetapi Saksi tidak tahu namanya;

Menimbang, bahwa Saksi BOBY TAVIP GUMANSALANGI menerangkan Saksi tinggal di Perumahan Permata Hijau sejak tahun 2017, Saksi sebagai Ketua RT sejak tahun 2000, Saksi tahu objek sengketa milik dari Penggugat tetapi setelah dari Kelurahan memberi bukti PBB Namanya lain yakni nama Tergugat I dan Penggugat membayar pajak sampai tahun 2017, Penggugat mengatakan bahwa hanya meminjam nama, Penggugat pernah memperlihatkan kwitansi bukti setoran tahun 2007;

Menimbang, bahwa juga menerangkan petugas dari BTN pernah datang dan cerita kepada Saksi bahwa objek sengketa sudah menunggak namun dari petugas BTN tidak ada bilang kalau hanya pinjam nama, sementara itu tahun 2007-2008 yang tinggal di objek sengketa adalah Penggugat dan Penggugat buka kios. Saksi pindah ke RT. 002 sejak tahun 2015 dan pada waktu proses jual beli Saksi sudah pindah ke RT lain;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan Saksi yang diajukan Penggugat maka Majelis Hakim menganggap keterangan dari Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN dapat menguatkan dalil Penggugat dalam gugatannya karena Saksi yang terlibat langsung pada saat kredit rumah di Bank BTN dilakukan sementara untuk Saksi ROSMIATY, dan Saksi BOBY TAVIP GUMANSALANGI tidak terlibat secara langsung pada saat Penggugat mengurus di Bank BTN dan hanya mendengar informasi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN dapat menguatkan dalil Penggugat yang pada pokoknya Penggugat melakukan kredit perumahan atas tanah dan rumah objek sengketa dengan meminjam nama Tergugat I dimana Saksi sendiri yang mengurus dimana untuk angsuran dipotong oleh bendahara pada saat Penggugat masih aktif berdinis, namun demikian keterangan Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN ini tidak dapat berdiri sendiri namun harus didukung dengan alat bukti lainnya, dan setelah Majelis memperhatikan bukti yang diajukan Penggugat mulai dari Bukti P-1 sampai dengan P-8, Majelis tidak ada satu bukti pun yang dapat menguatkan keterangan Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN perihal kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa, karena secara jelas baik bukti P-1, P-3,

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

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

P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8 adalah atas nama dari Tergugat I sendiri dan bukan nama orang lain, persoalan bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8 di tangan Penggugat tidak dapatlah serta merta disimpulkan bahwa dengan adanya bukti-bukti tersebut di tangan Pengugat maka objek sengketa adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P-2 berupa pembayaran kelebihan tanah, bukan atas nama Penggugat maupun Tergugat yang menyerahkan sejumlah uang tetapi atas nama Febry Paruntu sehingga bukti P-2 tersebut tidak dapat menunjukkan kepemilikan Penggugat atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati setiap bukti yang diajukan Penggugat, Majelis tidak ditemukan bukti tertulis yang menerangkan bahwa memang benar antara Penggugat dan Tergugat I sepakat dimana Penggugat memakai atau meminjam nama Tergugat I untuk melakukan kredit rumah pada Bank BTN demikian juga tidak ada bukti dari instansi Penggugat pernah berdinis (sebelum pensiun) mengenai pemotongan tiap bulan dari gaji guna membayar atau menggansur objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat dan dihubungkan dengan keterangan Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN, maka Saksi FENNY REFLY KALENGKONGAN berdiri sendiri yang tidak didukung dengan alat bukti lainnya dengan demikian alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi sebagaimana yang isyaratkan dalam ketentuan Pasal 1902 KUHPerdara (*vide* Putusan MA No.167 K/Pdt/1959) yang menggaris bawahi batas minimal nilai *pembuktian*);

Menimbang, bahwa dengan demikian memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maka disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap kepemilikan objek sengketa tersebut sebagaimana yang didalilkan Penggugat dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat);

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan oleh Tergugat I, Tergugat II (Para Tergugat) adalah Apakah objek sengketa yakni Perum Permata Hijau Blok A No.06 yang terletak di Kelurahan Menembo-nembo, Lingkungan I Kec. Matuari Kota Bitung adalah milik Tergugat I, Tergugat II (Para Tergugat);

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



Menimbang bahwa kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna berarti Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1457 KUHperdata dan Pasal 1458 KUHperdata, Jual beli tanah memiliki pengertian dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak atas tanah ini haruslah memenuhi syarat tunai, terang dan riil;

Menimbang, bahwa tunai memiliki pengertian hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum, pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, sedangkan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada Akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 24, peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti T.I.T.II-2 adalah merupakan suatu akta yang dibuat oleh PPAT dan fungsi Akta PPAT yang dibuat sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum terhadap yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli tanah adalah Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana memiliki fungsi antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta PPAT membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu oleh pihak-pihak tertentu yang disebut didalamnya;
2. Adanya bukti berupa suatu Akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Beli oleh Kepala Kantor pertanahan;
3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai bukti bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan;
4. Sahnya jual beli ditentukan oleh tepenuhnya syarat-syarat materiil bagi jual beli:
 - Syarat-syarat umum bagi sahnya satu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPdata);
 - Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya;
 - Tidak dilanggar ketentuan Landreform;
 - Dilakukan secara tunai, terang dan nyata;
5. Jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa (pemerintah setempat) adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materiilnya yang disebutkan diatas jual beli yang dilakukan di hadapan kepala Desa memenuhi syarat terang artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi karena Kepala Desa atau pemerintah setempat dianggap tahu akan keberadaan tanah tanah diwilayahnya tetapi Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk mendaftarnya

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan untuk sahnya suatu peralihan Hak atas tanah dengan cara jual beli haruslah dilakukan dengan adanya Akta Otentik yang dibuat dihadapan PPAT, atau sekurang-kurangnya di hadapan Kepala Desa (dengan resiko belum dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan);

Menimbang, bahwa bukti T.I.T.II-2 berupa Akta Jual Beli 86/JB/BTG.BRT/III/2006 didapatkan fakta telah terjadi jual beli antara Usman dan Salmah selaku Penjual sedangkan Tergugat I sebagai Pembeli atas tanah dan bangunan Bumi Permata Hijau Blok A Nomor 06 Bitung Barat sehingga bukti T.I.T.II-2 adalah dasar kepemilikan tanah oleh Tergugat I, Majelis berpendapat bukti ini merupakan bukti telah dilakukan peralihan hak atas tanah dengan dasar jual beli sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I. T.II-4 berupa Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dan Vecky

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simauw Nomor. 0011-01-02-024841-1 tertanggal 9 Maret 2006 didapatkan fakta adanya Perjanjian Kredit antara PT Bank Tabungan Negara dan Vecky Simau berupa perjanjian kredit pembelian rumah atas tanah dan bangunan Bumi Permata Hijau Blok A Nomor 06 Bitung Barat dengan nama Penjual/Pengembang Usman dengan angsuran Rp434.000,- setiap tanggal 7 setiap bulan dengan jangka waktu kredit 120 bulan, bukti T.I. T.II-3 berupa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 91/RSS/IB/TAHUN 2006 kepada Vecky Simauw yang menerangkan Pemerintah Kota Bitung yakni Dinas Tata Kota telah memberikan ijin bagi Tergugat I untuk mendirikan, merubah dan menambah bangunan yang terletak di Perum Permata Hijau Blok A/06, bukti T.I. T.II-5 berupa Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan Nomor 69 bahwa Tergugat I sebagai Pemberi Kuasa dan PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) sebagai Penerima Kuasa, dimana Tergugat I memberikan Kuasa kepada PT Bank Tabungan Negara (PERSERO) untuk membebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan hutangnya sejumlah Rp32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah), bukti T.I.TT.II-6 berupa Surat Pengakuan Hutang Nomor 68 antara Tergugat I dan PT Bank Tabungan Negara (PERSERO)sehubungan dengan pembelian hak atas tanah objek sengketa sejumlah Rp32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan apa yang diterangkan dalam Bukti T.I. T.II-2, T.I. T.II-3, T.I. T.II-4, T.I. T.II-5 dan T.I. T.II-6 di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bukti tersebut adalah fotokopi yang telah disesuaikan aslinya dan merupakan akta autentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 BW sehingga isinya dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa pada ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dan Pendaftaran tersebut meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dengan ketentuan Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa terkait dengan apa yang hendak dibuktikan, Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) telah mengajukan bukti T.I. T.II-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 424 Propinsi Sulawesi Utara, Kota Bitung, Kecamatan Bitung Barat, Kelurahan Manembo Nembo Bawah, Letak tanah Blok A No. 06 dengan nama Pemegang Hak Vecky Simauw terungkap bahwa Sertipikat nama pemegang awalnya adalah Usman kemudian beralih hak kepada Vecky Simauw dengan jual beli (sebagaimana T.I. T.II-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I. T.II-1 dihubungkan gugatan Penggugat dan Hasil Pemeriksaan Setempat, maka jelaslah tanah yang dimaksud dalam bukti T.I. T.II-1 adalah yang dimaksudkan oleh Penggugat sebagai objek sengketa, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam bukti T.I. T.II-1 dan bukan tanah yang lain dan pula pemegang hak adalah Tergugat I bukan orang lain;

Menimbang, bahwa mengacu pada aturan di atas mengenai Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan juga ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti T.I. T.II-1 adalah sebagai alat pembuktian kuat yang mendukung kepemilikan Tergugat I terhadap objek sengketa, lagi pula Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan satupun alat bukti yang dapat menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan apa yang telah diuraikan di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I dapat membuktikan objek sengketa adalah miliknya dan oleh karena objek sengketa adalah milik Tergugat I maka tentunya pengalihan objek sengketa dengan cara jual beli kepada Tergugat II bukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 165/Pdt.G/2023/PN Bit

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dengan demikian seluruh posita dan petitum dari Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang terdapat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai segala argumentasi dan dalil hukum lainnya yang diajukan oleh para pihak dengan demikian akan mengacu juga pada pertimbangan tersebut di atas;

Memperhatikan Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Rbg, dan segala ketentuan peraturan perundang-undangan serta aturan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.010.000,- (tiga juta sepuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rp3.010.000,- (tiga juta sepuluh ribu rupiah; Bitung, pada hari Rabu 20 Maret 2024, oleh kami, Christy Angelina Leatemala, S.H., sebagai Hakim Ketua, Christian Yoseph Pardomuan Siregar, S.H. dan Jubaida Diu, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 2 April 2024 diucapkan dalam persidangan *terbuka untuk umum* oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ni Made Suparmi S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat Prinsipal didampingi Kuasa Penggugat demikian juga dihadiri oleh Tergugat I Prinsipal didampingi oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christian Yoseph Pardomuan Siregar, S.H

Christy Angelina Leatemala, S.H.



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

Jubaida Diu, S.H.

Panitera Pengganti,

Ni Made Suparmi S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-
2. Proses	Rp150.000,-
3. Panggilan	Rp1.510.000,-
4. PS	Rp1.200.000,-
5. PNBP	Rp70.000,-
6. Sumpah	Rp50.000,-
7. Redaksi	Rp10.000,-
8. <u>Meterai</u>	<u>Rp10.000,-</u>
Jumlah	Rp3.010.000,-

(tiga juta sepuluh ribu rupiah;