



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 93/Pdt.G/2011/PN.Btg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROBBY HOSANO, SH, umur 57 tahun, Pekerjaan Swasta/Pengusaha, bertempat tinggal di Jalan S. Parman No. 209 Kelurahan Pinaesaan Kecamatan Wenang Kota Manado, dalam hal ini diwakili oleh JEFFERSON OBED KATUUK, SH, Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Perum Mutiara Sagrat Blok B 37 Kelurahan Sagrat Weru I Kecamatan Matuari Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 November 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung di bawah Register Nomor : 118/SK/2011/PN.Btg;-----
Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

M E L A W A N

ROBBY LEXI GOSAL, umur 59 tahun, pekerjaan tiada, beralamat di Kelurahan Bitung Barat I Kecamatan Maesa Kota Bitung;-----
Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;-----
Setelah membaca berkas perkara;-----
Setelah membaca laporan hasil mediasi oleh Hakim Mediator Pengadilan Negeri Bitung;-----
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;-----
Setelah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan kedua pihak di depan persidangan;-----
Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;-----
Setelah mengadakan pemeriksaan di lokasi obyek sengketa;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

*Halaman ke 1 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg*

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 02 November 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Bitung di bawah Register Nomor : 93/Pdt.G/2011/PN.Btg mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Tergugat berdasarkan Akte Jual No. 084/JB/BTGH/III/1993 tanggal 31 Maret 1993, pada Notaris MINTJE WAANI, SH yang bersertifikat Hak Guna Bangunan No. 109 Desa/Kelurahan Bitung Barat I Kecamatan Maesa Kota Bitung, dan oleh Penggugat telah ditingkatkan hak objek atas tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik No. 12 Kelurahan Bitung Barat I seluas $\pm 1.160M^2$ (seribu seratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas :-----

Utara : berbatasan dengan Kantor Koramil;-----
Timur : dengan jalan;-----
Selatan : dengan jalan;-----
Barat : berbatasan dengan pos kamling sekarang sudah rumah;-----

2. Bahwa walaupun objek jual beli berdasarkan Akte Jual Beli No.084/JB/BTGH/III/1993 tanggal 31 Maret 1993, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109 Desa/Kelurahan Bitung Barat I yang ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik No. 12 Desa/Kelurahan Bitung Barat I, akan tetapi Tergugat dengan menyuruh orang lain untuk tinggal di atas tanah dan bangunan serta tidak mau keluar dari objek tanah tersebut tanpa hak;-----
3. Bahwa pada tahun 2001 Penggugat telah digugat oleh Tergugat dalam perkara perdata No. 69/Pdt.G/2001/PN.Bitung yang dalam amar putusan perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta telah berkekuatan hukum tetap;-----
4. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat telah digugat oleh Tergugat dalam perkara Perdata No. 41/Pdt.G/2008/PN.Bitung, hal mana Penggugat telah dipanggil dengan patut dan telah hadir di Pengadilan Negeri Bitung sesuai surat panggilan akan tetapi proses perkara a quo telah dicabut oleh Tergugat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat menyuruh orang lain untuk tinggal dalam objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;-----
6. Bahwa oleh karena Penggugat akan menggunakan objek sengketa sebagaimana layaknya pemilik dan pemegang hak atas objek sengketa, maka mohon Pengadilan Negeri Bitung dapat memerintahkan kepada Tergugat baik orang yang memberikan hak untuk tinggal di dalam objek sengketa, sekaligus orang-orang dan barang-barangnya untuk keluar mengosongkan objek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat, dan bila perlu dengan upaya paksa meminta bantuan aparat keamanan;--
7. Bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat maka dituntut ganti rugi yang dapat dihitung dari tahun 1993 s/d sekarang, adalah sebagai berikut : 18 tahun x Rp. 7.200.000,- /per tahun = Rp. 179.600.000,-;-----
8. Bahwa karena gugatan perkara ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat mohon agar perkara a quo diputus dengan putusan serta merta (*uit voor baar bij voraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet, maupun Peninjauan Kembali oleh Tergugat;-----

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan :-----

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik No. 12 Kelurahan Bitung Barat I atas nama ROBBY HOSANA, SH;-----
3. Menyatakan sah menurut hukum Akte Jual Beli No. 084/JB/BTGH/III/1993 tanggal 31 Maret 1993;-----
4. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat menyuruh orang lain untuk tinggal di dalam objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;-----
5. Memerintahkan kepada Tergugat baik orang yang memberikan hak untuk tinggal di dalam objek sengketa, sekaligus orang-orang dan barang-barangnya untuk keluar mengosongkan objek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat, dan bila perlu dengan upaya paksa meminta bantuan aparat keamanan;-----

Halaman ke 3 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg

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

6. Menyatakan perkara a quo dapat diputus dengan putusan serta merta (*uitvoorbij voorraad*) oleh karena didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 179.600.000,- ;-----

8. Menyatakan ongkos perkara menurut hukum;-----

SUBSIDAIR :-----

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bitung melalui Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili oleh kuasa, sedangkan Tergugat hadir sendiri;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk Hakim Mediator MARIANY R. KOROMPOT, SH berdasarkan Penetapan Nomor : 93/Pen.Pdt/PN.Btg untuk melakukan mediasi selama 40 hari sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 154 RBG jo Perma No. 2 Tahun 2008, akan tetapi proses mediasi dimaksud tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya mengalami perubahan sebagai berikut :-----

Petitem Poin 8 : Menyatakan ongkos perkara menurut hukum, diubah menjadi Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara”;-----

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 23 Desember 2011 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak :-----

Bahwa Penggugat tidak menarik LIEKE MARYEKE KAIRUPAN dan Notaris MINTJE WAANI, SH sebagai pihak dalam gugatan, sehingga gugatan Penggugat cacat formal, dengan alasan :-----

- Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 109/Bitung Barat tahun 1981 luas 1160 m2 yang lokasinya saat ini menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa adalah harta milik bersama suami istri antara

Tergugat (suami) dengan LIEKE MARYEKE KAIRUPAN (istri);-----

Dengan demikian, seharusnya Penggugat harus menarik pula pihak

LIEKE MARYEKE KAIRUPAN (istri) dalam perkara ini;-----

- Bahwa Notaris sebagai pihak yang membuat akta jual beli Nomor 040/JB/BTGH/III/1993 adalah sangat penting untuk memberikan Jawaban dalam perkara a quo karena Notaris tahu persis tentang keberadaan Penggugat dan Tergugat berkenaan dengan formalitas Akta Jual Beli tersebut;-----

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*):-----

Bahwa batas-batas tanah tidak jelas sehingga gugatan cacat formil, karena

:-----

- Dalil Penggugat posita angka 1 tentang batas-batasnya bertentangan dengan batas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Bitung Barat Tahun 1981 luas 1.160 M2 milik Tergugat yang menjadi objek sengketa;-----
- Demikian halnya dalil Penggugat tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 126/Bitung Barat Tahun 1993 tidak sesuai dengan batas-batasnya dalam posita angka 1;-----

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam petitum angka 5 tidak relevan dengan petitum angka 7 dan patut ditolak karena :-----

Tuntutan Penggugat di petitum angka 5 pada intinya minta pengosongan tapi dalam petitum angka 7 meminta lagi ganti rugi tanpa alasan apa yang dirugikan, sehingga hal ini menjadi kabur tuntutan dalam gugatan;-----

4. Bahwa pokok gugatan adalah perbuatan melawan hukum tetapi baik posita maupun petitum isinya pengosongan dan ganti rugi, hal ini sangat tidak relevan secara hukum;-----

5. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*) atau gugatan ditolak;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Jawaban kami dalam pokok perkara adalah sebagai berikut :-----

Halaman ke 5 dari 22 halaman

Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya secara tegas Tergugat menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;-----
2. Bahwa dalil-dalil yang telah Tergugat ajukan pada bagian eksepsi tersebut di atas adalah juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Jawaban dalam pokok perkara ini;-----
3. Bahwa objek sengketa tidak pernah dijualbelikan, karena syarat jual beli adalah :-----
 - Dibayar terang dan tunai;-----
 - Penguasaan fisik;-----

Kedua hal ini tidak dipenuhi karena faktanya hanya dibuat akta jual beli dan peralihan hak;-----

4. Bahwa objek sengketa telah beberapa kali berperkara di pengadilan dan Penggugat tidak pernah dikabulkan gugatannya, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat sangat tidak jujur dan memutarbalikkan fakta;-----
5. Adapun yang menjadi latar belakang/kronologis permasalahannya adalah :

Bahwa Tergugat mempunyai perusahaan EMKL PT. Intra Murni dan sebidang tanah kintal di atas terdapat bangunan semi permanen sebagai kantor perusahaan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109/Bitung Barat, Surat Ukur Nomor 2114 Tahun 1981 atas nama ROBBY LEXY GOSAL (Tergugat), luas 1.160 M2 terletak di Kelurahan Bitung Barat, Kota Bitung;-----

Tahun 1993, perusahaan Tergugat memerlukan dana untuk kegiatan pengembangan usaha untuk pengadaan 2 unit Truck Tronton untuk kegiatan penunjang usaha. Maka atas jasa saudara TITO TUYU, Tergugat dipertemukan dengan saudara ROBBY HOSANO, SH (Penggugat) dan terjadi suatu kerjasama secara lisan dan dalam pembicaraan secara lisa tersebut saudara ROBBY HOSANO, SH (Penggugat) meminta agar Penggugat dimasukkan sebagai salah satu Direksi/Pemegang Saham dalam perusahaan, dan kemudian dibuatkan perubahan di hadapan Notaris ANNETE OKKY, SH sebagai pemegang saham;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas permintaan Penggugat untuk sebidang tanah kintal di atasnya terdapat bangunan semi permanen sebagai kantor perusahaan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109/Bitung Barat, Surat Ukur Nomor 2114 Tahun 1981 atas nama ROBBY LEXY GOSAL (Tergugat), luas 1.160 M2 terletak di Kelurahan Bitung Barat, Kota Bitung, guna memperoleh dana melalui kredit bank untuk memperoleh 2 unit truck tronton maka harus dibuat peralihan hak atas nama Penggugat terhadap lokasi objek sengketa sebagai syarat untuk dijadikan jaminan agar memperoleh dana kredit dari bank;-----

Maka dibuatlah perikatan berupa Akta Jual Beli sekalipun diakui hanya secara formalitas antara Tergugat dengan Penggugat di hadapan Notaris/PPAT Bitung MINTJE WAANI, SH yang ditunjuk oleh Penggugat sebagai syarat Badan Pertanahan Nasional Kota Bitung untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat untuk dijadikan jaminan ke bank dalam memperoleh kredit bank;-----

Akan tetapi semua yang dijanjikan oleh Penggugat tersebut hanyalah merupakan janji belaka dari Penggugat sebagai upaya untuk menipu Tergugat agar Penggugat dapat memiliki objek sengketa tersebut;-----

Bahkan telah ditempuh berbagai upaya serta permintaan klarifikasi/penjelasan kepada Penggugat akan tetapi tidak ada itikad baik dari Penggugat, sehingga hilang kesabaran dan akhirnya tahun 2000 oleh Penggugat mengatakan lapor saja bikin perkara, Penggugat tidak takut;----

Bahwa atas tindakan dan perbuatan Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum oleh karena telah ingkar janji (*wan prestasi*);----

6. Bahwa tentang penguasaan Tergugat atas objek sengketa adalah pihak melawan hukum karena telah diuji dalam perkara pidana sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2055 K/Pid/2009 tanggal 03 Januari 2011 jo Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 44/Pid.B/2008/PN.Btg tanggal 22 Desember 2008 dengan Tergugat (ROBBY LEXY GOSAL) dinyatakan tidak bersalah/tidak terbukti bahkan dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah formalitas karena tidak pernah terjadi penyerahan objek sengketa pada Penggugat sehingga membuktikan bahwa jual beli tersebut tidak pernah ada;-----

Halaman ke 7 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg

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

Berdasarkan dalil-dalil serta alasan-alasan yang tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bitung yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI-----

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

Mohon keadilan;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 13 Januari 2012, dan selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 23 Januari 2012, yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;-----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa : -----

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Bitung Barat, Surat Ukur Nomor 2114/1981 atas nama ROBBY LEXI GOSAL, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 084/JB/BTGH/III/1993 di hadapan Notaris MINTJE WAANI, SH, diberi tanda P-2;-----
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 126/Bitung Barat, Surat Ukur Nomor 390/1993 atas nama ROBBY HOSANO, SH, diberi tanda P-3;-----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhkan meterai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, sehingga dengan demikian dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat juga telah mengajukan satu orang saksi yang telah di dengar keterangannya dengan di bawah sumpah di depan persidangan sebagai berikut :-----

1. Saksi BUANG ANIS;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi pernah disuruh tinggal oleh Penggugat di mess karyawan yang dibangun di atas objek sengketa pada tahun 1993 untuk menjaga lokasi tersebut, dan di lokasi tersebut terdapat material milik Pertamina;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat ataupun kenal dengan Tergugat, tetapi saksi kenal dengan saksi HERY dan saksi KUSNO yang ikut menjaga lokasi objek sengketa atas perintah Tergugat;-----
- Bahwa saksi tinggal di mess karyawan PT. Intra Murni tersebut selama kurang lebih 10 tahun sampai dengan tahun 2001;-----
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat Akta Jual Beli atas objek sengketa, tetapi saksi tidak melihat isinya;-----
- Bahwa objek sengketa terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung dengan luas $\pm 1200 \text{ m}^2$ yang berbatas dengan :-----
- Sebelah utara dengan rumah penduduk antara lain H. SALEH dan ULI PANGALO;-----
- Sebelah timur berbatas dengan jalan;-----
- Sebelah selatan berbatas dengan jalan;-----
- Sebelah barat dengan rumah penduduk antara lain ibu ENDANG dan pos kamling;-----

Menimbang, bahwa sebaliknya juga, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat di depan persidangan juga telah mengajukan bukti surat berupa :-----

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 44/Pid.B/2008/PN.Btg, tanggal 22 Desember 2008, diberi tanda T-1;-----
2. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2055 K/Pid/2009, tanggal 03 Januari 2011, diberi tanda T-2;-----
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor : 10/Pdt.G/2009/PN.Btg, tanggal 10 Agustus 2009, diberi tanda T-3;-----
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 14/Pdt /2010/PT.Mdo, diberi tanda T-4;-----

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhkan meterai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan

Halaman ke 9 dari 22 halaman

Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg

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

dengan aslinya, sehingga dengan demikian dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat di atas, Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah di dengar keterangannya di depan persidangan secara berurutan sebagai berikut :-----

1. Saksi WALLE YOSEPH UMBOH;-----

Tidak disumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi sudah lama mengenal Tergugat, karena sejak dahulu bekerja dengan orang tua Tergugat dan sekarang bekerja dengan Tergugat;-----
- Bahwa saksi menempati objek sengketa yang terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung;-----
- Bahwa luas tanah yang menjadi sengketa kurang lebih $\pm 1200 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :-----
- Sebelah utara berbatasan dengan rumah milik JULIUS PANGALO dan pak haji;-----
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;-----
- Sebelah selatan berbatasan dengan jalan;-----
- Sebelah barat berbatasan dengan rumah penduduk suku Jawa;-----
- Bahwa di atas objek sengketa dibangun mess karyawan PT. Intra Murni milik orang tua Tergugat bernama LEXI GOSAL, sekarang dikelola oleh Tergugat, di perusahaan tersebut saksi menjabat sebagai Kepala Operasional;-----
- Bahwa perusahaan milik Tergugat tersebut bergerak di bidang ekspedisi angkutan material darat dan laut;-----
- Bahwa saksi bekerja dan mendiami objek sengketa sejak tahun 1970, dan setahu saksi tanah (objek sengketa) maupun bangunan di atasnya sampai sekarang masih dikuasai oleh Tergugat dan tidak beralih kepemilikannya;-----
- Bahwa pada tahun 1985 s/d tahun 1990 ada hubungan kerja sama dengan Pertamina mengenai pengangkutan material milik Pertamina, dan Penggugat mewakili pihak Pertamina pada waktu itu, akan tetapi saksi tidak tahu mendetail mengenai kerjasama dimaksud;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa;-----
- Bahwa Penggugat dan Tergugat juga pernah bekerja sama dalam hal pengadaan mobil Tronton untuk perusahaan dan yang menjadi jaminan adalah sertifikat tanah atas objek sengketa, akan tetapi kerjasama tersebut sampai sekarang tidak terealisasi;-----
- Bahwa Penggugat bersama dengan pihak BPN pernah melakukan pengukuran atas objek sengketa, tetapi saksi tidak dalam rangka apa pengukuran tersebut dilakukan;-----
- Bahwa saksi pernah ditegur oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa;-----
- Bahwa setahu saksi surat tanah (sertifikat) atas objek sengketa sudah beralih menjadi milik Penggugat, akan tetapi saksi tidak tahu kapan dan bagaimana terjadinya peralihan tersebut;-----

2. Saksi JANSEN;-----

Dengan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja pada orang tua Tergugat bernama LEXI GOSAL pada tahun 1967 sampai dengan tahun 1980 di perusahaan PT. Intra Murni yang sekarang dikelola oleh Tergugat;-----
- Bahwa perusahaan PT. Intra Murni tersebut bergerak di bidang ekspedisi angkutan material darat dan laut;-----
- Bahwa objek sengketa terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung memiliki luas kurang lebih $\pm 1200 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :-----
- Sebelah utara berbatas dengan rumah milik JULIUS PANGALO dan MUSIDI SALEH;-----
- Sebelah timur berbatas dengan jalan;-----
- Sebelah selatan berbatas dengan jalan;-----
- Sebelah barat berbatas dengan rumah penduduk, antara lain ibu ENDANG dan juga pos kamling;-----
- Bahwa di atas objek sengketa dibangun bangunan semi permanen yang digunakan sebagai mess karyawan;-----

Halaman ke 11 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi berhenti pada tahun 1980, tetapi setelah itu saksi menjadi ketua RT di Kel. Bitung Barat, termasuk di dalamnya objek sengketa;-----
- Bahwa sewaktu menjadi ketua RT, saksi sering menagih pajak tanah dan bangunan, dan surat pajak pada waktu itu masih tertera atas nama Tergugat, sampai pada tahun 2002;-----
- Bahwa saksi tidak tahu menahu hubungan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, bahkan tidak tahu menahu perihal jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat;-----

3. Saksi HERY ABDULLAH;-----

Tidak disumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat sejak tahu 1980 di perusahaan PT. Intra Murni milik Tergugat;-----
- Bahwa saksi menempati objek sengketa yang terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung;-----
- Bahwa luas tanah yang menjadi sengketa kurang lebih $\pm 1200 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :-----
 - a. Sebelah utara berbatas dengan rumah milik JULIUS PANGALO dan pak haji;-----
 - b. Sebelah timur berbatas dengan jalan;-----
 - c. Sebelah selatan berbatas dengan jalan;-----
 - d. Sebelah barat berbatas dengan rumah penduduk suku Jawa;-----
- Bahwa di atas objek sengketa dibangun mess karyawan, karena perusahaan milik Tergugat tersebut bergerak di bidang angkutan material darat dan laut;-----
- Bahwa pada tahun 1985 s/d tahun 1990 ada hubungan kerja sama dengan Pertamina mengenai pengangkutan material milik Pertamina, dan Penggugat mewakili pihak Pertamina pada waktu itu, akan tetapi saksi tidak tahu mendetail mengenai kerjasama dimaksud;-----
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah bekerja sama dalam hal pengadaan mobil Tronton untuk perusahaan dan yang menjadi jaminan adalah sertifikat tanah atas objek sengketa, akan tetapi kerjasama tersebut sampai sekarang tidak terealisasi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ditegur oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa Penggugat di depan persidangan telah menghadirkan Ahli, yang telah didengar keterangannya dengan di bawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa Ahli adalah PNS pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bitung yang menjabat sebagai Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa dan Konflik;-----
- Bahwa Ahli awalnya sebagai CPNS di Kanwil BPN Manado dan menjadi PNS tahun 1983, kemudian ditugaskan di BPN Sangihe dan Talaud sampai tahun 1993, dan sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang bertugas di BPN Bitung sebagai Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa dan Konflik;-----
- Bahwa untuk dapat menerbitkan Sertifikat Hak atas Tanah, pemohon (pemilik tanah) mengajukan permohonan yang ditandatangani oleh pemohon dilengkapi dengan berkas KTP, PBB dan KK dan sejarah/riwayat tanah;-----
- Bahwa apabila berkas-berkas tersebut dianggap lengkap maka pemohon diwajibkan untuk membayar biaya proses penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah dimaksud;-----
- Bahwa proses dimaksud dimulai dengan penelitian di lapangan dan pengukuran, selanjutnya diumumkan selama 2 bulan di Kantor BPN, setelah itu diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah;-----
- Bahwa untuk proses balik nama, pemohon harus menyertakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris atau Camat sebagai PPAT, setelah itu dilakukan penelitian dan pengukuran, apakah objek yang dimaksud mengalami perubahan ukuran atau tidak;-----
- Bahwa untuk melakukan *credit verband*, harus pemegang hak atas tanah kemudian dilaporkan ke BPN untuk diketahui;-----
- Bahwa menurut register yang terdapat di Kantor BPN, Sertifikat Hak atas Tanah terhadap objek sengketa sudah beralih dari HGB No. 109 atas nama ROBBY GOSAL menjadi SHM No. 126 atas nama ROBBY HOSANA, SH;-----

Halaman ke 13 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di Lokasi Obyek Sengketa yang terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :-----

- Bahwa obyek sengketa terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung memiliki luas $\pm 1160 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :-----
- Sebelah utara dengan rumah penduduk;-----
- Sebelah timur dengan jalan;-----
- Sebelah barat dengan rumah penduduk;-----
- Sebelah selatan dengan jalan;-----
- Bahwa di atas objek sengketa terdapat tiga bangunan semi permanen yang diperuntukkan buat kantor PT. Intra Murni milik Tergugat dan mess karyawan PT. Intra Murni;-----

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 04 Mei 2012, dan selanjutnya tidak mengajukan apa-apa selain mohon putusan Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan sepanjang belum termuat dalam putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :-----

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

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik LIEKE MARYEKE KAIRUPAN, yang adalah istri Tergugat, karena objek sengketa adalah harta bersama dengan istri Tergugat dan Notaris MINTJE WAANI, SH sebagai notaris, yang merupakan pihak yang sangat penting perihal keberadaan Penggugat dan Tergugat berkenaan dengan formalitas akta jual beli tersebut;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), karena batas-batas yang disebutkan dalam posita angka 1 bertentangan dengan batas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109/Bitung tahun 1981 luas 1160 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 126/Bitung Barat tahun 1993;-----

3. Bahwa gugatan Penggugat petitum angka 5 tidak relevan dengan petitum angka 7 dan patut ditolak karena Penggugat meminta pengosongan tapi dalam petitum 7 meminta ganti rugi tanpa mengemukakan alasan-alasan apa yang dirugikan;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada poin 1, sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa pada azasnya Hukum Acara Perdata memberi wewenang kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (vide Yurisprudensi Nomor : 305 K/Sip/1971);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat di depan persidangan, objek sengketa a quo dahulunya dimiliki oleh orang tua/ayah Tergugat yang bernama LEXI GOSAL, dan sepeninggal LEXI GOSAL, perusahaan PT. Intra Murni yang bergerak di bidang ekspedi beserta dengan objek sengketa diserahkan kepada Tergugat yang sampai sekarang dikelola oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi diatas tidak dibantah bahkan dibenarkan oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, pada waktu terjadinya pengalihan hak dari Tergugat kepada Penggugat, Tergugat terlebih dahulu telah memiliki izin dari istri Tergugat yakni LIEKE MARYEKE KAIRUPAN, sedangkan penguasaan objek sengketa selanjutnya oleh saksi-saksi yang bekerja pada Tergugat dilakukan atas perintah Tergugat;-----

Menimbang, bahwa sedangkan Notaris MINTJE WAANI, SH yang menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat (vide bukti P-2), menurut hemat Majelis Hakim tidak relevan untuk dijadikan pihak dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan cukup diajukan kepada yang secara *feitelijk* (nyata)

Halaman ke 15 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai objek sengketa (vide Yurisprudensi Nomor 1072 K/Sip/1982), dalam ini Tergugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat pada poin kesatu harus dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada poin ke-2 sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 02 November 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bitung di bawah Register Nomor : 93/Pdt.G/2011 telah menguraikan objek sengketa yang terletak di Kel. Bitung Barat I Kecamatan Maesa Kota Bitung seluas $\pm 1.160 \text{ M}^2$ (seribu seratus enam pulun meter persegi) dengan batas-batas :-----

- Sebelah utara berbatasan dengan kantor koramil;-----
- Sebelah timur dengan jalan;-----
- Sebelah selatan dengan jalan;-----
- Sebelah barat dengan pos kamling sekarang sudah rumah;-----

Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan obyek sengketa di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :-----

- Bahwa obyek sengketa terletak di Kel. Bitung Barat Kec. Maesa Kota Bitung memiliki luas $\pm 1160 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :-----
- Sebelah utara dengan rumah penduduk;-----
- Sebelah timur dengan jalan;-----
- Sebelah barat dengan rumah penduduk;-----
- Sebelah selatan dengan jalan;-----
- Bahwa di atas objek sengketa terdapat tiga bangunan semi permanen yang diperuntukkan buat kantor PT. Intra Murni milik Tergugat dan mess karyawan PT. Intra Murni;-----

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan obyek sengketa, baik Penggugat maupun Tergugat telah diberikan kesempatan untuk menunjukkan batas-batas obyek sengketa, yang ternyata tidak jauh berbeda dengan sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan Penggugat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta di atas, maka Majelis Hakim berpendapat obyek sengketa telah jelas dan tidak kabur, sehingga eksepsi Tergugat pada poin ke-2 harus juga ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada poin ke-3, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa eksepsi berasal dari kata *Exeptie* (Bahasa Belanda) atau *Exception* (Bahasa Inggris) bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*) (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, 2005);---

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung pokok perkara (*verweer ten principale*), sedangkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mengemukakan : Bahwa gugatan Penggugat petitum angka 5 tidak relevan dengan petitum angka 7 dan patut ditolak karena Penggugat meminta pengosongan tapi dalam petitum 7 meminta ganti rugi tanpa mengemukakan alasan-alasan apa yang dirugikan;-----

Menimbang, bahwa hal-hal yang dimuat pada petitum angka 5 dan angka 7 adalah merupakan hak bagi Penggugat untuk menuntut apa yang dianggapnya sebagai kerugian, akan tetapi mengenai apakah benar terdapat kerugian harus dibuktikan dalam pokok perkara, yang bukan merupakan ruang lingkup dari eksepsi;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat pada poin ke-3 harus juga dinyatakan ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 084/JB/BTGH/III/1993 tanggal 31 Maret 1993 yang ditandatangani oleh Notaris MINTJE WAANI, SH, yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109/Kel. Bitung Barat I, kemudian oleh Penggugat telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik

Halaman ke 17 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg

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

No. 12/Bitung Barat I Surat Ukur Nomor : 390/1993, seluas \pm 1.160 m²,

dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah utara dengan rumah penduduk;-----
- Sebelah timur dengan jalan;-----
- Sebelah barat dengan rumah penduduk;-----
- Sebelah selatan dengan jalan;-----

2. Bahwa walaupun obyek sengketa telah dibeli, Tergugat tetap menguasai obyek sengketa dengan cara menyuruh orang lain untuk tinggal di atas tanah dan menempati bangunan, yang digunakan sebagai kantor dan mess karyawan PT. Intra Murni milik Tergugat;-----

3. Bahwa perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa serta menyuruh orang lain untuk tinggal di atas tanah dan menempati bangunan di atasnya tanpa seizin Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 179.600.000,- (seratus tujuh puluh Sembilan juta enam ratus ribu rupiah);-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa objek sengketa tidak pernah diperjualbelikan, karena perjanjian antara Tergugat dan Penggugat hanyalah kontrak kerja;-----
2. Bahwa Penggugat telah menipu Tergugat dengan menjanjikan objek sengketa akan diagunkan ke bank untuk mendapatkan tambahan modal akan tetapi Penggugat sampai sekarang tidak pernah memberikan modal yang dijanjikan tersebut;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :-----

1. Bahwa objek sengketa telah beralih hak kepemilikannya dari Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi sampai sekarang belum diserahkan kepada Penggugat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat merasa tidak pernah menjual objek sengketa kepada Penggugat, oleh karenanya sampai sekarang ini masih menempati objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :-----

1. Apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Bitung Barat I Kecamatan Maesa Kota Bitung, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Kel. Bitung Barat seluas $\pm 1.160 \text{ m}^2$ adalah sah menurut hukum?;-----

1. Apakah benar perbuatan Tergugat menguasai dengan cara menyuruh orang lain tinggal dan menempati bangunan di atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?----

2. Apakah perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat?;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-3 dan alat bukti keterangan saksi dan ahli, sebaliknya juga di persidangan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Bitung Barat I Kecamatan Maesa Kota Bitung adalah milik Tergugat, yang diperoleh oleh Tergugat dari orang tua/ayah Tergugat yang bernama LEXI GOSAL;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat, obyek sengketa digunakan sebagai kantor dan mess karyawan yang dahulu dikelola oleh ayah Tergugat LEXI GOSAL, yang kemudian dilanjutkan oleh Tergugat;-----

Halaman ke 19 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat terjadi kerjasama pengangkutan barang pada tahun 1985 sampai dengan tahun 1990, yang dikuatkan dengan keterangan saksi BUANG ANIS, pada tahun 1993, Penggugat menyuruh saksi BUANG ANIS tinggal di obyek sengketa untuk menjaga barang-barang material milik Pertamina, tempat Penggugat bekerja;----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, yakni Akta Jual Beli yang ditandatangani di depan Notaris MINTJE WAANI, SH, pada tanggal 31 Maret 1993, telah terjadi jual beli antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas $\pm 1.160 \text{ m}^2$ yang melekat Hak Guna Bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 109 Desa/Kelurahan Bitung Barat Surat Ukur Nomor 2114/1981 beserta bangunan dan yang ditanam di atas tanah tersebut (obyek sengketa a quo);----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Akta Jual Beli dimaksud, diuraikan Penggugat membeli obyek sengketa a quo seharga Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah), yang diakui oleh Tergugat uang pembelian tersebut telah diterima sepenuhnya, yang kemudian untuk penyerahan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);----

Menimbang, bahwa selain itu, telah dilampiri juga Surat Persetujuan dari istri Tergugat, LIEKE MARYEKE KAIRUPAN, yang menyatakan menyetujui jual beli obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-2 tersebut, Majelis Hakim mengacu kepada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang menerangkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kekuatan pembuktian suatu akta otentik menurut Pasal 1870 KUHPerdara adalah memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya;-----

Menimbang, bahwa Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat), akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;-----

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 yang merupakan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan Notaris MINTJE WAANI, SH, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dipandang sebagai bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat;-----

Menimbang, bahwa akan tetapi Pasal 314 RBG menentukan nilai pembuktian suatu akta Otentik adalah sempurna sepanjang tidak diajukan bukti lawan;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan obyek sengketa tidak pernah diperjualbelikan, akan tetapi di depan persidangan tidak mengajukan bukti-bukti yang cukup untuk membuktikan tidak terjadi jual beli sebagaimana yang termuat dalam bukti surat P-2;-----

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga tidak dapat membuktikan bukti P-2 tersebut adalah cacat sehingga tidak bisa dipandang sebagai bukti yang otentik;-----

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPdata mengatur jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya, untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan jual beli tersebut dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPdata);

Menimbang, bahwa terhadap benda tidak bergerak, in casu tanah/ obyek sengketa, hak milik atas barang yang dijual berpindah kepada pemilik segera setelah terjadi kesepakatan atau perjanjian sebagaimana yang dituangkan dalam akta jual beli;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta dan persidangan di atas, Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 084/JB/BTGH/III/1993 adalah sah menurut hukum, sehingga telah terjadi pengalihan hak dari Tergugat sebagai pemilik awal kepada Penggugat sebagai pembeli;-----

Halaman ke 21 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg

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

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum 3 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 084/JB/BTGH/III/1993, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 126/Bitung Barat Surat Ukur Nomor 390/1993 atas nama ROBBY HOSANA yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bitung berdasarkan Akta Jual Beli di atas, adalah juga sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka petitum angka 2 gugatan Penggugat juga harus dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa dan menyuruh orang lain untuk tinggal di atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum" adalah suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda (YURISPRUDENSI TETAP MAHKAMAH AGUNG RI);-----

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagai suatu konsep tidak hanya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat hati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat;-----

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa a quo telah menjadi milik Penggugat, maka penguasaan Tergugat terhadap obyek sengketa a quo bertentangan dengan hak Penggugat sebagai pemilik, sehingga merupakan suatu perbuatan hukum;-----

Menimbang, bahwa dasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum 4 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat maka sudah sepatut obyek sengketa a quo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan seluruhnya kepada Penggugat dalam keadaan baik, aman dan kosong, sesuai dengan petitum angka 5 gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang dituntut Penggugat dalam gugatannya, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan : "Tiap Pyeerbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";-----

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian dapat dikabulkan sepanjang terhadap hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang dialami oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan obyek sengketa, obyek sengketa merupakan sebidang tanah yang di atasnya terdapat 3 bangunan yang digunakan untuk kantor dan mess karyawan PT. Intra Murni milik Tergugat;-----

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa bukanlah merupakan tanah perkebunan yang apabila dikuasai oleh orang lain dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, selain itu di depan persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti yang dapat menguatkan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat selama obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim, tidak terdapat cukup alasan untuk mengabulkan tuntutan ganti kerugian dari Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka petitum ke-7 gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan obyek sengketa, Majelis Hakim tidak menemukan alasan mendesak bagi Penggugat sehingga putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali, sehingga dengan demikian tuntutan supaya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun peninjauan kembali tidak beralasan untuk dikabulkan dan harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 6 gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;-----

*Halaman ke 23 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg*

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

Menimbang, bahwa gugatan selebihnya diluar yang dikabulkan oleh
Majelis Hakim juga harus dinyatakan ditolak;-----

Mengingat peraturan perundang-undangan bersangkutan;-----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 084/JB/BTGH/III/1993 tanggal 31 Maret 1993 adalah sah menurut hukum;-----
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Bitung Barat I Surat Ukur Nomor 390/1993 atas nama ROBBY HOSANO adalah sah menurut hukum;-----
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menguasai dan menyuruh orang lain untuk tinggal di atas obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;-----
5. Memerintahkan Tergugat maupun orang lain yang diberikan hak oleh Tergugat untuk tinggal di atas obyek sengketa untuk keluar dan mengosongkan obyek sengketa;-----
6. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa seluruhnya kepada Penggugat;-----
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;-----

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim, pada hari SENIN tanggal TUJUH BELAS JULI TAHUN DUA RIBU DUA BELAS oleh kami BAMBANG SETYANTO, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, ERENST J. ULAEN, SH, MH dan JUNITA BEATRIX MA'I, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari JUMAT tanggal DUA PULUH TUJUH JULI TAHUN DUA RIBU DUA BELAS dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh TENNY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TAMBARIKI, SH, selaku Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ERENST J. ULAEN, SH, MH

BAMBANG SETYANTO, SH

JUNITA BEATRIX MA'I, SH

PANITERA PENGGANTI

TENNY TAMBARIKI, SH

Halaman ke 25 dari 22 halaman
Perk No. 93/Pdt.G/2011/PN.Btg