



P U T U S A N

No. 2935 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TAN TIE GO, bertempat tinggal di Jalan Wolter Monginsidi (samping KUD INA TUNI PASSO) Desa Passo, Kecamatan T.A. Baguala, Kota Ambon ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

1. **YUSUF ABRAHAM SILALILY**, bertempat tinggal di Jalan Wolter Monginsidi (depan Pasar Passo), Desa Passo, Kecamatan T.A. Baguala, Kota Ambon ;
2. **NY. CLARTJIE SILALILY/S**, bertempat tinggal di Jalan Wolter Monginsidi (depan Pasar Passo), Desa Passo, Kecamatan T.A. Baguala, Kota Ambon ;
3. **PEMERINTAH R.I Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR PROVINSI MALUKU Cq. WALIKOTA AMBON Cq. KEPALA DINAS TATA KOTA, KEBERSIHAN DAN PDL KOTA AMBON Cq. KEPALA SEKSI PEMUKIMAN dan TATA RUANG KOTA AMBON ;**
4. **PEMERINTAH R.I Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR PROVINSI MALUKU Cq. WALIKOTA AMBON Cq. KEPALA DINAS TATA KOTA, KEBERSIHAN DAN PDL KOTA AMBON ;**
5. **PEMERINTAH R.I Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR PROVINSI MALUKU Cq. WALIKOTA AMBON ;**

Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I s/d V/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada waktu Kota Ambon dilanda kerusuhan, sekitar tahun 1999/2000 saat Tergugat I secara menyerobot mulai mendirikan bangunan kios/toko di atas sebagian tanah milik Penggugat (HM. No. 161), ditegur dan dilarang oleh Bapak John Maitimu (Aparat Desa Passo/KAUR Pembangunan Desa Passo yang mendapat kuasa mengawasi tanah milik Penggugat); lalu beberapa minggu kemudian Tergugat I meminta izni dari Bapak John Maitimu untuk membuat bangunan kios/toko dengan membayar sewa pemakaian tempat/tanah setiap bulan.

Adapun tanah milik Penggugat tersebut (HM. No. 161), batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan kali Wai Taani ;
- Sebelah Selatan : dengan Jln. Wolter Monginsidi ;
- Sebelah Timur : dengan Tanah Negara (sekarang KUD "INA TUNI" Passo) ;
- Sebelah Barat : dengan Hak Milik No. 120 ;

2. Bahwa pada bulan Juli 2002 Tergugat I membeli tanah di sebelah samping tanah milik Penggugat, lalu Tergugat I tidak mau lagi membayar sewa pemakaian tempat/tanah milik Penggugat dan juga tidak mau memindahkan bangunan Kios/Toko Tergugat I tersebut ;

Oleh karena saat itu Kota Ambon masih belum kondusif, maka Penggugat tidak memaksa Tergugat I untuk memindahkan/membongkar bangunan Kios/Toko tersebut dari tempat/tanah milik Penggugat. Bahwa setelah Kota Ambon sudah kondusif, maka pada tanggal 05 Agustus 2006 Penggugat memanggil Tergugat I dan memberi kesempatan kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 25 Agustus 2006 untuk menyelesaikan tunggakan pembayaran sewa pemakaian tempat/tanah milik Penggugat dan pada akhir bulan Agustus 2006 Tergugat I harus sudah memindahkan/membongkar bangunan. Kios/Toko Tergugat I itu, karena tempat/tanah itu mau dipakai oleh Penggugat ;

3. Bahwa Tergugat I sudah menyatakan kesediaan akan membayar tunggakan sewa pemakaian tempat/tanah itu dan akan memindahkan/membongkar bangunan Kios/Toko Tergugat I dari tempat/tanah milik Penggugat, akan tetapi ternyata Tergugat I tidak pernah menepati janjinya sama sekali; maka Penggugat telah menyurati Bapak Walikota Ambon/Tergugat V dengan Tembusan kepada : Kepala Dinas Tata Kota Ambon/Tergugat IV dan Kepala Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Ambon pada tanggal 14 September 2006, perihal: Penyerobotan Tempat/Tanah ; maka Petugas-

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petugas Tata Kota Ambon yang dipimpin Kepala Seksi Pemukiman dan Tata Ruang Kota Ambon/ Tergugat III telah meninjau lokasi dan Petugas-Petugas itu mengatakan bahwa Kios/Toko Tergugat I itu harus dibongkar dan meminta Tergugat I dan Penggugat untuk hadir besok di Kantor Tergugat III; besoknya Tergugat III dinas luar, sehingga Penggugat dan Tergugat I diminta kembali lagi besok, akan tetapi besoknya dan beberapa hari berikutnya Tergugat I tidak datang/hadir ;

Bahwa meskipun Tergugat I tidak pernah datang, tetapi anehnya Tergugat III mengatakan kepada Penggugat bahwa kios-kios lain yang terletak di belakang kios/toko Tergugat I itu, bagian belakang bangunannya menempati tanah milik Tergugat I. dan menyuruh Penggugat harus membongkar kios-kios lain itu ;

4. Bahwa atas desakan Penggugat, Tergugat III memanggil Tergugat I dengan surat, maka Tergugat I hadir; akan tetapi yang berbicara adalah Tergugat III yang tetap mendesak/memaksa Penggugat membongkar kios-kios milik pedagang-pedagang lain, sedangkan Tergugat I tidak berbicara; karena tidak ada titik penyelesaian, maka Penggugat dan Tergugat I dibawa kepada Kepala Dinas Tata Kota Ambon/Tergugat IV; dimana Tergugat III tetap mendesak Penggugat untuk membongkar kios-kios pedagang pedagang lain, maka Penggugat mengatakan bahwa : itu adalah urusan Tergugat I dengan pedagang-pedagang lain, bukan urusan Penggugat, karena pada waktu kerusakan, tahun 1999/2000 pedagang-pedagang lain termasuk juga Tergugat I secara menyerobot membangun/mendirikan kios-kios/toko-toko di antara tanah milik Penggugat dan tanah Milik Tetangga; dimana baru pada bulan Juli 2002 Tanah. Milik Tetangga itu direbut/ diserobot beli oleh Tergugat I tanpa diketahui dan tanpa diberitahu oleh Tergugat I kepada pedagang-pedagang lain yang terlebih dahulu telah menempati Tanah Milik Tetangga itu, sebelum direbut/diserobot beli oleh Tergugat I. ;

Hal ini membuktikan bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat III ada bermain di belakang, yaitu Tergugat I secara diam-diam telah menemui Tergugat III dan mengatur supaya Tergugat III memaksa Penggugat untuk membongkar kios-kios/toko-toko pedagang-pedagang lain itu ;

5. Bahwa akhirnya diputuskan oleh Kepala Dinas Tata Kota Ambon/Tergugat IV yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, yaitu : Tergugat I harus membongkar kios/tokonya yang menempati tanah milik Penggugat. Bahwa kesepakatan tersebut, tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, maka pada hari

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



minggu tanggal 24 September 2006 sekitar jam 16.00.WIT. Penggugat hendak memagari depan kios/toko Tergugat I, dimana saat itu Tergugat I ada di dalam kiosnya, lalu dipanggil oleh Bapak John Maitimu yang memintakan Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan kiosnya atau akan dipagari oleh Penggugat, sehingga Tergugat I bersedia membayar tunggakan pembayaran sewa pemakaian tempat/tanah dan akan membongkar kios/tokonya serta Tergugat I menyampaikan kepada Bapak John Maitimu supaya dilakukan pengukuran ulang batas tanah ;

6. Bahwa Tergugat I dengan berbagai alasan, membayar tunggakan sewa pemakaian tempat/tanah selama hanya 48 bulan saja dari seharusnya selama 50 (lima puluh) bulan melalui perantara Bapak John Maitimu, sehingga masih kekurangan 2 (dua) bulan yang belum dibayar Tergugat I yang setiap bulannya sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Sedangkan mengenai kios/toko Tergugat I itu, Tergugat I membuat/membangun dinding baru di dalam kios yang lama dengan batas tanahnya berdasarkan kemauan Tergugat I sendiri, tanpa mau mendengar/menerima batas tanah yang diketahui dan ditunjuk oleh Penggugat , sehingga dinding baru itu masih masuk di atas tanah milik Penggugat seluas $\pm 0,30 \text{ m} \times \pm 5,5 \text{ m} = \pm 1,65 \text{ M}^2$ (satu koma enam puluh lima meter persegi) yang terletak pada bagian Barat Selatan Tanah Penggugat sesuai Gambar Situasi Sertifikat H.M. No 161, yang batas-batasnya, sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan bagian tanah Penggugat (H.M. No.161)
- Sebelah Selatan : dengan Jl. Wolter Monginsidi
- Sebelah Timur : dengan bahagian tanah Penggugat (H.M. No.161)
- Sebelah Barat : dengan H.M. No. 120 (sekarang tanah Milik Tergugat I)

Selanjutnya disebut objek sengketa

7. Bahwa pada bulan Oktober 2006, Petugas Kantor Pertanahan melakukan lagi pengukuran ulang batas tanah yang disaksikan juga oleh Tergugat I dan Tergugat II, ternyata kios/toko yang dindingnya baru dibuat/dibangun oleh Tergugat I itu, masuk di atas tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memindahkan/membongkar dinding kios/toko yang baru dibangunnya itu, maka Penggugat menyampaikannya kepada Tergugat III supaya memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk memindahkan/ membongkar dinding kios/toko itu dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membangun harus sesuai dengan ketentuan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), yaitu jarak dinding bangunan Kios/Tokonya harus mundur 1 (satu) meter dari batas tanah ;

Bahwa menurut keterangan Tergugat III, Tergugat III telah memberitahukan/memerintahkan Tergugat II yang menempati dan mengurus kios/toko tersebut untuk memindahkan/membongkar dinding yang baru dibuat/dibangunnya itu; akan tetapi ternyata baik Tergugat I maupun Tergugat II tetap tidak mau memindahkan/membongkar dinding baru tersebut ;

8. Bahwa sudah berpuluhan kali Penggugat menemui dan menyampaikan kepada Tergugat III perihal tersebut di atas, akan tetapi setiap kali jawaban Tergugat III adalah nanti dibongkar; nanti dibongkar dan nanti dibongkar terus menerus selama lebih dari 1 (satu) tahun (Oktober 2006 sampai dengan November 2007), maka patut dicurigai antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II ada bermain di belakang, sehingga selama lebih dari 1 (satu) tahun Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memindahkan/membongkar dinding Kios/Toko tersebut dan Tergugat III membiarkan saja, bahkan Tergugat III menyampaikan alasan-alasan yang dibuat-buat, yaitu :

- Nanti di bongkar, nanti di bongkar, nanti di bongkar terus menerus setiap kali Penggugat menemui Tergugat III ;
- Nanti di bongkar, nanti mereka (Tergugat I dan Tergugat II) minta pengukuran ulang pengembalian batas tanah ;
- nanti di bongkar, nanti mereka (Tergugat I dan Tergugat II) mengurus IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) baru di bongkar ;
- Nanti liburan baru di bongkar ;
- Nanti liburan Desember baru di bongkar ;

Alasan-alasan Tergugat III tersebut di atas, membuktikan bahwa selama lebih dari 1 (satu) tahun Tergugat III sudah mempermainkan Penggugat dan sekaligus membuktikan antara Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II ada bermain di belakang, sebab alasan-alasan itu semuanya adalah bohong, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengajukan permohonan-permohonan tersebut itu ;

Bahkan pada hari Kamis tanggal 15 Nopember 2007, Tergugat I dan Tergugat II malah membangun dan memperbesar/melebarkan dinding pada bagian belakang kios/toko dengan membangun rumah bertingkat sampai batas tanah di tempat pedagang-pedagang lain telah membongkar kios/toko mereka dan

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009

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)



mundur 1 (satu) meter dari batas tanah pada bulan Oktober 2006, sesuai ketentuan mendirikan bangunan ;

9. Bahwa besoknya, Jumat 16 Nopember 2007 Penggugat menyampaikan kepada Tergugat IV dan Penggugat mengatakan: akan menggugatnya ke Pengadilan; lalu Tergugat IV mengatakan harus di bongkar; maka besoknya Sabtu, 17 Nopember 2007 Tergugat IV menugaskan Tergugat III ke lokasi dan Tergugat III hanya menentukan batas dinding bangunan kios/toko, dengan tidak membongkar bangunan yang dibangun tanpa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan tanpa larangan membangun bangunan tanpa IMB. Bahwa sampai tanggal 30 Nopember 2007 Tergugat I dan Tergugat II belum membongkar dinding bangunan kios/toko yang dibangun masuk di atas tanah milik Penggugat ;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menyerobot dan menguasai tempat/tanah milik Penggugat selama 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan (Oktober 2006 sampai dengan Nopember 2007), adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat; Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II patut dihukum untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil ;
11. Bahwa perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang membiarkan Tergugat I dan Tergugat II membuat/membangun kios/toko menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat selama 1 tahun 2 bulan tanpa larangan dan tanpa membongkar dinding bangunan kios/toko tersebut, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat; Oleh karena itu Tergugat III dan Tergugat IV patut dihukum juga untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat ;
12. Bahwa Tergugat V sebagai pimpinan/atasan dari Tergugat III dan Tergugat IV, bertanggungjawab atas Perbuatan Melawan Hukum Tergugat III dan Tergugat IV tersebut di atas; Oleh karena itu Tergugat V patut dihukum juga untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat ;
13. Bahwa dari bulan Oktober 2006 sampai dengan Nopember 2007, maka selama 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan atau 14 (empat belas) bulan Penggugat telah mengalami kerugian materiil, yaitu :
 - a. Kerugian tidak dapat menggunakan tempat/tanah yang diserobot oleh Tergugat I dan Tergugat II selama 14 (empat belas) bulan, adalah sebesar : $14 \times \text{Rp } 150.000,00/\text{bulan} = \text{Rp } 2.100.000,00$ (dua juta seratus



ribu rupiah) ;

- b. Kerugian sisa tunggakan pembayaran sewa pemakaian tempat/tanah selama 2 bulan, sebesar $2 \times \text{Rp } 150.000,00/\text{bulan} = \text{Rp } 300.000,00$ (tiga ratus ribu rupiah) ;
- c. Kerugian kehilangan penghasilan karena harus menutup kios/toko Penggugat pada waktu Penggugat pergi menemui Tergugat III untuk mengurus masalah penyerobotan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu setiap minggu Penggugat 1 (satu) kali menemui Tergugat III, sehingga dalam 1 bulan = 4 (empat) kali Penggugat menutup kios/toko dan kehilangan penghasilan, maka selama 1 tahun 2 bulan atau 14 (empat belas) bulan, yaitu $14 \times 4 \text{ kali} = 56 \text{ kali}$ atau 56 hari Penggugat Kehilangan Penghasilan ; sedangkan dalam 1 (satu) hari Penggugat biasa mendapatkan penghasilan sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah); maka dalam 56 hari kerugian penghasilan yang dialami Penggugat adalah sebesar : $56 \times \text{Rp } 100.000,00 = \text{Rp } 5.600.000,00$ (lima juta enam ratus ribu rupiah) ;
- d. Kerugian biaya transportasi Passo - Ambon P.P, yaitu Passo - Terminal Mardika = $\text{Rp } 2.000,00 \times \text{PP (Pulang Pergi)} +$ (ditambah) dari Terminal Mardika - Kantor Tergugat III = $\text{Rp } 2.000,00 \times \text{P.P (Pulang Pergi)}$, yaitu $\text{Rp } 4.000,00 \times 2 = \text{Rp } 8.000,00 / \text{P.P.}$; maka biaya transportasi sebanyak 56 kali P.P yaitu $56 \times \text{Rp } 8.000,00/\text{PP} = \text{Rp } 448.000,00$ (empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Maka total kerugian materiil Penggugat, adalah sebesar = $\text{Rp } 2.100.000,00 + \text{Rp } 300.000,00 + \text{Rp } 5.600.000,00 + \text{Rp } 448.000,00 = \text{Rp } 8.448.000,00$ (delapan juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah) ;

14. Bahwa kerugian immateriil Penggugat selama 1 tahun 2 bulan atau 14 (empat belas) bulan bolak-balik menemui Tergugat III yang membiarkan Tergugat I dan Tergugat II menyerobot membuat/membangun kios/toko masuk di atas tempat/tanah milik Penggugat tanpa larangan dan tidak membongkar bangunan yang dibangun tanpa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), yaitu sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
15. Bahwa dikuatirkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mau membayar kerugian Penggugat dan akan memindahtangankan harta bendanya selama proses perkara ini berjalan, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat meletakkan Sita Jaminan ;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian gugatan Penggugat di atas, maka Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini dapatlah mengambil putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Sebelum memeriksa perkara ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta benda milik Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat diperhitungkan dengan kerugian Penggugat, yaitu antara lain atas :
 1. Atas tanah Sertifikat H.M. No. 120 atas nama Tergugat I yang terletak di jalan Wolter Monginsidi, Desa Passo, Kota Ambon ;
 2. Tanah dan rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di jalan Wolter Monginsidi, Kelurahan Lateri, Kota Ambon ;
 3. Mobil dengan Nomor Polisi: DE 853 BU.

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Objek sengketa adalah sah milik Penggugat sesuai gambar situasi Sertifikat H.M. No 161 ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat/ membangun kios/toko tanpa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat/ membangun kios/toko menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar kios/toko yang dibangun menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat dan meninggalkan tanah milik Penggugat tersebut dalam keadaan kosong ;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat III, IV dan V yang membiarkan Tergugat I dan Tergugat II membuat/membangun kios/toko menyerobot masuk di atas tempat/tanah milik Penggugat selama 1 tahun 2 bulan, tanpa larangan dan tanpa memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membongkar bangunan kios/toko tersebut yang dibangun tanpa IMB (Ijin Membangun Bangunan), adalah perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp 8.448.000,00 (delapan juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, II, III, IV dan V, menyebabkan Penggugat mengalami kerugian immateriil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama atau masing-masing membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp 8.448.000,00 (delapan juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah) ;
10. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V bersama-sama atau masing-masing membayar kerugian immateriil Penggugat, sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
11. Menghukum Tergugat III, IV dan V untuk membongkar bangunan kios/toko/ rumah Tergugat I dan Tergugat II yang dibangun tanpa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan sekaligus melarang Tergugat I dan Tergugat II membangun kios/toko/rumah tanpa IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) ;
12. Menyatakan tuntutan Provisional Penggugat, adalah sah dan berharga ;
13. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), adalah sah dan berharga ;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat menyatakan perlawanan (Verzet), Banding ataupun Kasasi ;
15. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Bila Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

TERGUGAT I dan II

1. Bahwa gugatan Penggugat obscur libel (gugatan kabur atau tidak jelas) dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :
 - Tentang objek perkara: apakah yang menjadi sengketa adalah Perbuatan Melawan Hak atau wanprestasi sehingga sulit dibedakan ;
 - Bahwa secara yuridis gugatan Penggugat tanggal 30 November 2007 telah tidak memenuhi persyaratan formil subjek hukum Tergugat yang proporsi sesuai permasalahan yang sebenarnya dimana gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat II Ny. Clartjie Silalily/S Ibu Tergugat I, karena sesuai fakta hukum yang sebenarnya Tergugat II tidak memiliki kualitas subjektif tentang kepemilikan sebagaimana gugatan Penggugat ;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Hukum sebuah institusi dalam melakukan segala aktivitasnya, tindakan Hukum keluar dan ke dalam atau segala tindakan Hukum lainnya adalah merupakan pertanggungjawaban atas tindakan tersebut adalah pemimpinnya sehingga dengan ditariknya Tergugat III dan IV dalam perkara ini maka gugatan Penggugat adalah subjekto eror / kelebihan Tergugat dan tidak berdasar ;

TERGUGAT III, IV dan V

1. Bahwa Penggugat dengan gugatannya sebagaimana perihal di atas, telah menarik juga Tergugat III, IV dan V sebagai salah satu subjek Tergugat dalam perkara ini ;
2. bahwa dengan menarik Tergugat III, IV dan V dalam perkara ini menjadikan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscure libel), karena Penggugat tidak memahami penggunaan kata Cq ketika meletakkan subjek Tergugat III, IV dan V dalam gugatannya, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, setiap perbuatan organ pemerintah di daerah dipertanggungjawabkan oleh Kepala Daerah ;
3. bahwa ditariknya Tergugat III, IV dan V dalam perkara ini juga tidak tepat, karena jika dihubungkan dengan pokok perkara, maka bahwa sebenarnya yang disengketakan adalah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I menyangkut tanah yang dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, lagi pula Tergugat III, Tergugat IV dan V tidak memiliki kewenangan serta tidak memiliki harta kekayaan untuk mengganti kerugian seperti yang dimohonkan Penggugat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 10/Pdt.G/2008/PN.AB tanggal 20 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) ;

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Maluku dengan putusan No. 14/Pdt/2009/PT.MAL tanggal 19 Maret 2009 ;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/ Pemanding pada tanggal 03 Juni 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pemanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Juni 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 10/Pdt.G/2009/PN.AB yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juni 2009;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 01 Juli 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pemanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 13 Juli 2009 ;

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

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

1. Bahwa Judex Facti dalam perkara ini tidak menerapkan Hukum Acara Kasasi sebagaimana mestinya, yaitu dengan tidak menerima keberatan Pemohon Kasasi/Pemanding-Penggugat Asal terhadap status saksi Tergugat I dan Tergugat II dalam persidangan pemeriksaan saksi: Yacobus Taribuka, yaitu bahwa saksi tersebut adalah suami dari adik kandung Tergugat II dan sekaligus juga adalah suami dari bibi/tante dari Tergugat I, karena Tergugat I adalah anak dari Tergugat II ;
2. Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak menerapkan Hukum Acara sebagaimana mestinya, yaitu pada saat persidangan Pemeriksaan Setempat (P.S) yang dilaksanakan oleh 2 (dua) orang anggota Majelis Hakim yang melakukan sendiri pengukuran luas tanah Penggugat dan luas tanah Tergugat I, tanpa menghadirkan petugas yang ahli pengukuran tanah, yaitu : pengukuran tanah tidak dilaksanakan oleh Petugas Pertanahan Kota Ambon pada saat Pemeriksaan Setempat (P.S). sehingga kedua anggota Majelis Hakim itu melakukan pengukuran tidak berdasarkan petunjuk: titik-titik patok dan garis-garis batas Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik No. 161 Tahun 1985

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009

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

milik Pemohon Kasasi/Pembanding-Penggugat Asal dan Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik No. 120 Tahun 2001 milik Tergugat I, dimana pengukuran yang dilakukan oleh kedua anggota Majelis Hakim itu melewati titik-titik patok dan garis-garis batas Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik No. 161 Tahun 1985 milik Pemohon Kasasi/Pembanding-Penggugat Asal, sedangkan objek sengketa yang terletak pada Barat-Selatan sesuai Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik No. 161 Tahun 1985 milik Pemohon Kasasi/Pembanding-Penggugat Asal, tidak diperiksa dan tidak diukur oleh kedua Anggota Majelis Hakim, meskipun Penggugat telah mengajukan keberatan pada saat itu, maka Penggugat kemudian juga mengajukan Surat Keberatan kepada Ketua Majelis Hakim dalam Perkara a quo tertanggal 22 Mei 2008 ;

3. Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) tidak memeriksa dan tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap hal-hal yang secara sumir dapat dibuktikan kebenarannya, adalah merupakan kelalaian dalam beracara, yaitu:
 - Judex Facti tidak memeriksa dan tidak memberikan pertimbangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum (wanprestasi) Tergugat I yang masih menunggak sisa pembayaran sewa pemakaian tempat/tanah milik Penggugat, yaitu sebagaimana keterangan saksi IV: John Maitimu dan Bukti: T.I-4. ;
 - Bahwa sebagaimana keterangan saksi John Maitimu yang menerima pembayaran dari Tergugat I mengatakan : bahwa Tergugat I membayar sewa tanah selama 48 bulan saja sebesar Rp 150.000,00/per bulan kepada saksi, dimana masih 3 bulan yang belum dibayar sejak Tergugat I membeli tanah di sebelah tanahnya Penggugat Tergugat I tidak mau membayar lagi (lihat Putusan Pengadilan Tingkat Pertama hal. 22 pada garis datar ke-2) ;
 - Bahwa Tergugat I membeli tanah di sebelah tanah Penggugat, yaitu sejak tanggal 2 Juli 2002 (Bukti T.I-2) ;
 - Bahwa kwitansi pembayaran oleh Tergugat I kepada Saksi John Maitima untuk bulan September 2002 sampai dengan bulan September 2006 (48 bulan) @ Rp 150.000,00/per bulan, dengan jumlah pembayaran sebesar Rp 7.200.000,00 (Bukti T.I-4), ini justru membuktikan : bahwa telah terjadi perhitungan, yaitu dari bulan September 2002 sampai dengan bulan September 2006 adalah 49 bulan, bukan 48 bulan sehingga masih ada kekurangan 1 bulan ;

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan kesaksian saksi John Maitimu dan Bukti T.I-2 dan T.I-4, maka telah terbukti bahwa sejak Tergugat I membeli tanah di sebelah tanah Penggugat, yaitu sejak 2 Juli 2002 sampai dengan bulan September 2006 atau selama 51 bulan Tergugat I tidak membayar lagi sewa pemakaian tempat/tanah, yang mana Penggugat memperhitungkannya hanya 50 bulan saja dari yang seharusnya 51 bulan, dimana nanti pada tanggal 25 September 2006 Tergugat I baru membayar hanya 48 bulan saja (Bukti T.I-4), sehingga masih kekurangan sisa tunggakan pembayaran sewa pemakaian tempat/tanah milik Penggugat selama 2 bulan yang belum dibayar oleh Tergugat I ;

4. Judex Facti tidak memeriksa dan tidak memberikan pertimbangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum Tergugat III, IV dan V, yang tidak menerapkan dan tidak melaksanakan ketentuan Keputusan Walikota Ambon Nomor : 218 Tahun 2002 tentang Pengaturan Umum Ijin Mendirikan Bangunan ;
Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding-Penggugat Asal, telah menyurati Tergugat V, dengan tebusan kepada Tergugat IV dan Kepala Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Ambon tertanggal 14 September 2006, Perihal : Penyerobotan Tempat/Tanah (Bukti P.3), yaitu permintaan Penggugat kepada Tergugat III, IV, dan V untuk menertibkan/membongkar kios/toko/ rumah Tergugat I dan Tergugat II yang dibangun tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat, tidak ditanggapi oleh Tergugat III, IV dan V, yang berarti tidak melaksanakan kewajiban Tergugat III, IV dan V sebagaimana diatur dalam Keputusan Walikota Ambon Nomor: 218 Tahun 2002 tentang Pengaturan Umum Ijin Mendirikan Bangunan, Pasal 5 ayat (3) dan ayat (4), Pasal 11 dan Pasal 18, (terlampir) ;
5. Bahwa Judex Facti salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, yaitu mengenai :
 - a. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama membangun Kios Toko/Rumah tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat seluas 1,65 M² sejak bulan Oktober 2006 sampai dengan bulan Nopember 2007, jadi selama 1 tahun 2 bulan = 14 bulan ;
Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik Materiil maupun Immateriil, dan sekaligus juga merupakan Perbuatan

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009

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 teruat 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)



Melawan Hukum terhadap Keputusan Walikota Ambon Nomor: 218 Tahun 2002 tentang Pengaturan Umum Ijin Mendirikan Bangunan.

- b. Perbuatan Tergugat III, IV dan V yang membiarkan Tergugat I dan Tergugat II membuat/membangun kios/toko/rumah tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat selama 1 tahun 2 bulan, yaitu dari bulan Oktober 2006 sampai dengan bulan Nopember 2007 dengan tanpa melarang dan tanpa membongkar bangunan kios/toko/rumah Tergugat I dan II yang masuk di atas tanah milik Penggugat, itu adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu Tergugat III, IV, dan V tidak menerapkan dan tidak melaksanakan Keputusan Walikota Ambon Nomor: 218 Tahun 2002 tentang Pengaturan Umum Ijin Mendirikan Bangunan, Pasal 5 ayat (3) dan ayat (4), Pasal 11 dan Pasal 18 ;

6. Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tingkat Pertama) telah salah menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam putusannya hal 33 alinea III yang mempertimbangkan :

“ bahwa fakta di lapangan sebagai pengetahuan Majelis Hakim tersebut maka kios bangunan milik Tergugat I berdiri di atas tanah milik Tergugat sendiri hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi Penggugat, yaitu Herson Jebassy yang menerangkan : bahwa sekarang Tergugat I, Tergugat II menempati tanah milik mereka sendiri dan seterusnya ”

Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut adalah kesalahan dalam menerapkan hukum, yaitu Judex Facti tidak mempertimbangkan tentang : tenggang waktu, saat terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu waktu saat Tergugat I dan Tergugat II membangun Kios/Toko/Rumah tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat seluas 1,65 M² dari sejak bulan Oktober 2006 sampai dengan Nopember 2007; bukan pada waktu saat persidangan Pemeriksaan Setempat (P.S) maupun persidangan Pemeriksaan Saksi pada tahun 2008, karena pada bulan Desember 2007 Tergugat I dan Tergugat II telah membongkar Kios Toko/Rumah yang menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat setelah mengetahui/mendengar bahwa Penggugat akan menggugat Tergugat I dan Tergugat II ke Pengadilan ;

Bahwa pada waktu saat Pemeriksaan Setempat (P.S), sisa-sisa bekas Batako dan Batu Karang Fondasi Kios/Toko/Rumah Tergugat I dan Tergugat II yang dibangun masuk di atas tanah milik Penggugat sejak bulan Oktober 2006

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan bulan Nopember 2007, masih ada dan terlihat di atas tanah milik Penggugat (bukti: P.6), akan tetapi kedua Anggota Majelis Hakim yang melakukan Pemeriksaan Setempat (P.S) tidak mau melakukan pemeriksaan (pengukuran) Objek Sengketa tersebut meskipun ada keberatan dan protes dari Penggugat ;

Bahwa bangunan Kios/Toko/Rumah Tergugat I dan Tergugat II yang dibangun menyerobot masuk di atas tanah milik Penggugat tersebut, nampak terlihat pada Gambar Foto sebelum dan sesudah dibongkarnya pada bulan Desember 2007 (bukti: P.S) ;

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

mengenai alasan-alasan ad 1 s/d 6 :

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TAN TIE GO** tersebut;
Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **11 Mei 2010** oleh **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. R. Imam Harjadi, SH., MH.**, dan **H. Mansur Kartayasa, SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dulhusin, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ H. R. Imam Harjadi, SH., MH
ttd./ H. Mansur Kartayasa, SH., MH

K e t u a :

ttd./
H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM

Biaya-biaya

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 1.000,00
3. Administrasi Kasasi Rp 493.000,00

Panitera Pengganti :

ttd./Dulhusin, SH

J u m l a h Rp 500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH, MH
NIP. 040044809

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 2935 K/Pdt/2009