



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.G/2016/PN Tte

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Kamaluddin Surandy Buamona, ST.**, laki-laki, umur 38 tahun, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Jalan Gelora RT.001/RW. 001, Kecamatan Ternate Tengah, Kelurahan Stadion, Kota Ternate, disebut sebagai Penggugat I;
  2. **Rusmin Buamona**, Laki-laki, umur 35 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gelora RT.001/RW 001, Kecamatan Ternate Tengah, Kelurahan Stadion, Kota Ternate, disebut sebagai Pengggugat II;
  3. **Munawir S.Buamona**, Laki-laki, umur 33 tahun, Pekerjaan Anggota Polri, bertempat tinggal di Jalan Danau Toba RT.003 RW.002 Kelurahan Jati Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate, disebut sebagai Penggugat III;
  4. **Yusniar Surandy Buamona, AMD.KEB**, Perempuan, Umur 27 tahun, Pekerjaan -, bertempat tinggal di Jalan Gelora RT.001/RW. 001, Kecamatan Ternate Tengah, Kelurahan Stadion, Kota Ternate, disebut sebagai Penggugat IV;
  5. **Indrawati Surandy Buamona**, Perempuan, Umur 23 tahun, Pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Gelora RT.001/RW. 001, Kecamatan Ternate Tengah, Kelurahan Stadion, Kota Ternate, disebut sebagai Penggugat V;
- Yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan

1. **Nurdiana Surandy Boamona**, Perempuan, Umur 36 Tahun, Pekerjaan PNS bertempat tinggal di Jalan Gelora Kie Raha RT.001/RW. 001, Kelurahan Stadion, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
2. **Ichsan Mandar, SE**, Laki-laki, PPAT dengan daerah wilayah kerja Kecamatan Ternate Tengah, berkantor di Kantor Camat Kota Tengah Tengah Jalan Kayu Manis Tobahawa Kel. Salahuddin Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### 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

3. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Jakarta, cq. PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) KCP Ternate Selatan**, berkedudukan di Bastiong, Kelurahan Karance, Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL)**, berkedudukan di Jalan Arnold Mononutu, Kelurahan Tanah Raja, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
5. **H.Jainudin Majid**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.01/RW.01 Kel. Stadion, Kec. Ternate Tengah Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;
6. **Hj. Nurain Nurmidin**, Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.01/RW.01 Kel. Stadion, Kec. Ternate Tengah Kota Ternate, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan bertanggal 07 September 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ternate pada tanggal 08 September 2016 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Orang Tua Para Penggugat Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona memiliki dan menguasai sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate (dahulu Kabupaten Maluku Utara) Provinsi Maluku Utara (dahulu provinsi Maluku), yang sudah bersertipikat Hak Milik No.84 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Tan (Pemilik lama) dengan batas-batas yang telah diuraikan dalam gambar situasi Nomor : 102/1985 tertanggal 16 Februari 1985;

**Yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;**

2. Bahwa obyek sengketa tersebut diperoleh Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona Orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I dengan cara membeli dari pemiliknya terdahulu yang bernama Teki Tan melalui kuasa penjual yang bernama Lies Halim dengan harga sebesar

Halaman 2 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2002, yang telah bersertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 an. Teki Tan (belum dibalik nama);

3. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah bersaudara kandung anak dari Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona, Almarhum dan Almarhumah memiliki 6 orang kandung yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;
4. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum. Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;
5. Bahwa berdasarkan Kutipan Akta tertanggal 22 Desember 2010 Almarhum Surandy Buamona meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010 sementara Almarhumah Mardia Buamona berdasarkan Kutipan Akta tertanggal 18 Januari 2008, meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2007, selanjutnya pada tahun 2011 Tergugat I secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, Tergugat I secara Melawan Hukum telah membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 84 Tahun 1985 padahal berdasarkan wasiat dari Almarhum Orang tua Para Penggugat bahwa obyek sengketa tersebut merupakan bagian waris dari Anak Pertama yaitu KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I) hal tersebut telah disepakati oleh Ahli Waris lainnya termasuk Tergugat I, namun oleh karena sebagai Kakak Tertua dan obyek sengketa tersebut masih ditempati secara bersama maka KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I) tidak serta merta menguasai sendiri obyek sengketa tersebut, namun segala keperluan dan perawatan obyek sengketa tersebut dilakukan oleh KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I), bahkan ketika Tergugat I pada tahun 2011 hendak meminjam SHM No.84 dengan alasan akan diuruskan proses balik nama menjadi nama Penggugat I tidak ada sedikitpun kecurigaan dari Penggugat I, akan tetapi sejak dipinjam dari Penggugat I ternyata Tergugat I tidak pernah menyelesaikan proses balik nama SHM No.84 tersebut, ketika Penggugat I menanyakan hal tersebut Tergugat I menjawab enteng lagi dicarikan biayanya sementara SHM No.84 sudah diajukan ke PPAT tanpa menyebutkan nama pejabatnya, mendengar hal tersebut Penggugat I menunggu saja dan masih percaya akan alasan dari Tergugat I tersebut;
6. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat I ketika mendengar dari adiknya yang bernama MUNAWIR S.BUAMONA (Penggugat III) bahwa Tergugat I telah melakukan proses balik nama atas namanya sendiri bukan nama Penggugat I

Halaman 3 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

secara diam-diam, ketika Penggugat I dan Penggugat III menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I malahan menjawab bahwa sertifikat Hak Milik No.84 tersebut hilang, mendengar hal tersebut Penggugat I marah namun tetap tenang dan sabar saja bahkan Penggugat I telah membuat laporan kehilangan pada Kantor Polisi, akan tetapi pada tahun 2012 tiba-tiba Penggugat I mendengar Tergugat I telah menjaminkan objek sengketa tersebut kepada PT Bank BRI cabang Kota Ternate (Tergugat III) untuk kepentingan pribadi Tergugat I, Penggugat I mendengar dari Penggugat III ternyata Tergugat I meminjam uang pada Tergugat III dengan jumlah Rp.440.000.000., (empat ratus empat puluh juta rupiah);

7. Bahwa ketika dilakukan penyelidikan oleh Penggugat I dan Penggugat III ternyata Tergugat I telah membuat Akte Jual Beli baru (Akta Jual Beli No.88/KT/2011) dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bernama Ichsan Mandar (Tergugat II) seolah-olah objek sengketa tersebut yang membeli adalah Tergugat I dan sebagai penjualnya adalah Teki Tan padahal pada saat dibuat Akte jual beli No.88/KT/2011 tersebut tidak dihadiri oleh Teki Tan sehingga Penggugat I menduga telah ada konspirasi antara Tergugat I dengan Tergugat II, sebagai seorang PPAT seharusnya Tergugat II tidak gegabah membuatkan suatu Akte Otentik apalagi berhubungan dengan kepemilikan tanah, sehingga dari fakta-fakta tersebut perbuatan Tergugat I yang tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, membuat Akte Jual Beli No.88/KT/2011 dan membalik namakan sertifikat Hak Milik No.84 atas namanya sendiri adalah Perbuatan Melawan Hukum begitu pula dengan tindakan dari Tergugat II yang telah membantu Tergugat I dalam hal membuat Akte Jual Beli No.88/KT/2011 atas objek sengketa serta membantu proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.84 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa kemudian pada tahun 2012 Tergugat I menjaminkan Sertipikat Hak Milik No.84 yang sudah dibaliknamakan atas nama Tergugat I tersebut kepada Tergugat III dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 440.000.000.,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 5 tahun (60 bulan), dan dalam perjalanannya ternyata Tergugat I tidak dapat membayar hutangnya sehingga objek sengketa yang menjadi jaminan tersebut disita oleh Tergugat III untuk dilakukan pelelangan melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Provinsi Maluku Utara (Turut Tergugat I);
9. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.84 secara melawan hukum maka proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 tersebut cacat hukum sehingga tidak mempunyai

**Halaman 4 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kekuatan hukum maka Sertipikat Hak Milik No.84 atas nama pemilik pertama yaitu Teki Tan yang telah beralih status kepemilikannya menjadi milik Orang Tua Para Penggugat berdasarkan jual beli pada tahun 2002 tidak dapat dijadikan jaminan pinjaman oleh Tergugat I karena Tergugat I bukanlah pemiliknya yang sah, berdasarkan wasiat dari Orang Tua Para Penggugat objek sengketa yang telah dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat III tersebut adalah hak dari Penggugat I, oleh karena itu perbuatan Tergugat III yang menjadikan objek sengketa sebagai jaminan atas pinjaman Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena objek sengketa tersebut bukanlah milik Tergugat I melainkan milik Penggugat I dan Penggugat I tidak pernah menyetujui Sertipikat Hak Milik No.84 dijadikan jaminan pinjaman hutang oleh Tergugat I;

10. Bahwa oleh karena proses balik nama Sertipikat Hak Milik No.84 tidak sah dan cacat hukum maka perbuatan dari Turut Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan lelang yang bukan barang milik Tergugat I melainkan milik Penggugat I yang tidak pernah meminjam uang dari Tergugat III ;
11. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak sah maka hasil pemenang lelang yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga tidak sah dan juga cacat hukum karena jual beli lelang tersebut tidak sah dan batal demi hukum, apabila Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III bersikeras untuk menguasai objek sengketa maka perbuatan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
12. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut maka Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil akan tetapi Para Penggugat tidak meminta ganti rugi berupa materiil namun oleh karena objek sengketa merupakan warisan dari Orang Tua Para Penggugat maka Para Penggugat hanya menginginkan agar Sertipikat Hak Milik No.84 dikembalikan kepada Para Penggugat melalui Penggugat I selaku pemiliknya yang sah, dan objek sengketa dikembalikan kepada Penggugat I tanpa ada ikatan apapun dari pihak manapun;
13. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti tersebut diatas maka patut dan adil kiranya menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- setiap hari kelalaian menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan kepada Para Penggugat ;

**Halaman 5 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dikhawatirkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III memindahtangankan atau menjual kembali objek sengketa tersebut kepada orang lain, maka dimohonkan dapat dilakukan sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
15. Bahwa oleh karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang telah mendapatkan hak terhadap objek sengketa tersebut dari Tergugat III dan Turut Tergugat I secara tidak sah maka Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III harus mematuhi isi putusan ;
16. Bahwa dengan telah jelas perkara ini didasarkan pada hak yang nyata, didukung oleh alat bukti menurut Undang Undang maka mohon dijatuhkan putusan serta-merta ;
17. Bahwa terdapat cukup alasan pula agar Para Tergugat secara tanggung-renteng membayar biaya perkara ;

Berdasarkan uraian dalam gugatan ini, Para Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Ternate menjatuhkan putusan :

### PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan proses balik nama secara diam-diam terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 (objek sengketa) atas nama pribadi Tergugat I melalui Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 yang telah dirubah atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 atas nama Teki Tan adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Akte jual beli No. 88/KTT/2011 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate (dahulu Kabupaten Maluku Utara) Provinsi Maluku Utara (dahulu provinsi Maluku), yang sudah bersertipikat Hak Milik No.84 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Tan (Pemilik lama) dengan batas-batas yang telah

Halaman 6 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

diuraikan dalam gambar situasi Nomor : 102/1985 tertanggal 16 Februari 1985, Adalah milik Orang tua Para Penggugat yaitu Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona yang telah diwasiatkan untuk Penggugat I;

7. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan tanah milik Penggugat I kepada Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum yang harus dibatalkan ;
8. Menyatakan Perbuatan Tergugat III yang telah melakukan lelang terhadap Objek sengketa yang merupakan milik Penggugat I melalui Turut Tergugat I, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang harus dibatalkan dan harus di kembalikan kepada pemilik yang sah yaitu Penggugat I sebagai ahli waris yang mendapatkan warisan berupa objek sengketa dari Almarhum. Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;
9. Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum;
10. Menghukum Tergugat I maupun siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat I sebagai pemilik yang sah ;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari kelalaian dalam menjalankan isi putusan ;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah (objek sengketa) tersebut;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh pada putusan ;
14. Menyatakan bahwa putusan mempunyai kekuatan eksekusi walaupun ada perlawanan, banding atau pun kasasi;
15. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung-renteng membayar biaya perkara;

### SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya . ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir sendiri dipersidangan begitu pula dengan Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sementara Tergugat III hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya yang bernama Syafareza Yoga P, dan Marlina Harun, berdasarkan Surat  
**Halaman 7 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 04 Oktober 2016, Turut Tergugat I diwakili oleh kuasanya yang bernama Ozon Rizka Rizaludin AmD, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Oktober 2016, sedangkan Tergugat II tidak datang atau pun mengutus wakilnya ke persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya para pihak hadir kecuali Tergugat II yang tidak pernah hadir padahal telah dipanggil secara patut sehingga Majelis Hakim menganggap Tergugat II tersebut tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmat Selang, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ternate berdasarkan penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 29/Pdt.G/2016/PN Tte bertanggal 28 September 2016, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator bertanggal 05 Oktober 2016 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan kedua belah pihak yang berperkara mohon agar persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ternyata tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## Jawaban Tergugat I

### **Dalam Pokok Perkara**

- Bahwa Tergugat I mengakui Orang Tua Para Penggugat Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona memiliki dan menguasai sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate (dahulu Kabupaten Maluku Utara) Provinsi Maluku Utara (dahulu provinsi Maluku), yang sudah bersertipikat Hak Milik No.85 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Tan (Pemilik lama);
- Bahwa Tergugat I membenarkan sebidang tanah tersebut diperoleh Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona (Orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I) dengan cara membeli dari pemiliknya terdahulu yang

Halaman 8 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

bernama Teki Tan melalui kuasa penjual yang bernama Lies Halim dengan harga sebesar Rp.55.000.000.- (lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2002, yang telah bersertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 an. Teki Tan (belum dibalik nama);

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah bersaudara kandung anak dari Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona, Almarhum dan Almarhumah memiliki 6 orang kandung yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa benar berdasarkan Kutipan Akta tertanggal 22 Desember 2010 Almarhum Surandy Buamona meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010 sementara Almarhumah Mardia Buamona berdasarkan Kutipan Akta tertanggal 18 Januari 2008, meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2007;
- Bahwa benar Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum. Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;
- Bahwa Tergugat I membenarkan pada tahun 2011 Tergugat I secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, telah membalik nama Sertipikat Hak Milik No. 84 Tahun 1985 padahal berdasarkan wasiat dari Almarhum Orang tua Para Penggugat bahwa obyek sengketa tersebut merupakan bagian waris dari Anak Pertama yaitu KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I) hal tersebut telah disepakati oleh Ahli Waris lainnya termasuk Tergugat I;
- Bahwa benar Tergugat I pada tahun 2011 meminjam SHM No.84 dengan alasan akan diuruskan proses balik nama menjadi nama Penggugat tetapi Tergugat I tidak pernah menyelesaikan proses balik nama SHM No.84 tersebut, ketika Penggugat I menanyakan hal tersebut Tergugat I menjawab enteng lagi dicarikan biayanya sementara SHM No.84 sudah diajukan ke PPAT tanpa menyebutkan nama pejabatnya;
- Bahwa benar Tergugat I telah membuat Akte Jual Beli baru (Akta Jual Beli No.88/KT/2011) dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bernama Ichsan Mandar (Tergugat II) seolah-olah objek sengketa tersebut yang membeli adalah Tergugat I dan sebagai penjualnya adalah Teki Tan padahal pada saat dibuat Akte jual beli No.88/KT/2011 tersebut tidak dihadiri oleh Teki Tan ;
- Bahwa benar pada tahun 2012 Tergugat I telah menjaminkan objek sengketa tersebut kepada PT Bank BRI cabang Kota Ternate (Tergugat III) untuk kepentingan pribadi Tergugat I, Tergugat I meminjam uang pada Tergugat III dengan jumlah Rp.440.000.000., (empat ratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 5 tahun (60 bulan), dan dalam perjalanannya

Halaman 9 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

ternyata Tergugat I tidak dapat membayar hutangnya sehingga objek sengketa yang menjadi jaminan tersebut disita oleh Tergugat III untuk dilakukan pelelangan melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Provinsi Maluku Utara (Turut Tergugat I);

- Bahwa benar tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan SHM No.84 tersebut pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Ternate tanpa sepengetahuan Para Penggugat;
- Bahwa benar ketika Para Penggugat mengetahui SHM No.84 tersebut telah dijaminkan oleh Tergugat I pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Ternate lalu Tergugat I pernah menghadap pimpinan Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Ternate untuk menebus SHM No.84 tersebut akan tetapi pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Ternate menyatakan sudah tidak bisa lagi karena jaminan tersebut sudah didaftarkan pada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Provinsi Maluku Utara untuk dilelang, namun alangkah terkejutnya Tergugat I ketika mengetahui sudah ada yang membeli yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, padahal Tergugat I sudah menyiapkan uang untuk menebus SHM No.84 tersebut;
- Bahwa benar Tergugat I merasa bersalah kepada Kakaknya yang tertua yaitu KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I) karena tanah beserta rumah warisan orang tuanya tersebut adalah milik KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I) telah dibaliknamakan sertifikatnya dengan nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat untuk kepentingan pribadi Tergugat I;
- Bahwa benar pada saat sekarang Tergugat I siap untuk menebus kembali SHM No.84 tersebut sesuai permintaan KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. (Penggugat I) namun ketika Tergugat I bermohon kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III malah menaikkan harga jual objek sengketa tersebut dengan harga yang sangat besar yang Tergugat I tidak dapat menebusnya;
- Bahwa benar objek sengketa tersebut sekarang ditempati oleh Para Penggugat karena itulah satu-satunya harta peninggalan Orang Tua Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I bermohon melalui Pengadilan Negeri Ternate memberikan putusan yang seadil-adilnya karena objek sengketa memang hak dari Penggugat I KAMALUDDIN SURANDY BUAMONA, ST. Sesuai dengan wasiat dari Orang Tua Tergugat I;
- Bahwa kiranya Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat menunda eksekusi terhadap objek sengketa;

Halaman 10 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas kiranya Pengadilan Negeri Ternate dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya;

## Jawaban Tergugat III

### **A. DALAM EKSEPSI:**

#### **EKSEPSI I**

Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Karena Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa yang menjadi gugatan adalah mengenai perbuatan melawan hukum dan pembatalan akta jual beli (AJB) Nomor: 88/KT/2011 yang dibuat oleh Ichsan Mandar sebagai PPAT sementara camat Kota Ternate Tengah selaku Tergugat II ;
2. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat terdapat kekurangan pihak yang tidak diajukan dalam Gugatan, pihak tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kantor Pertanahan Kota Ternate. BPN / Kantor Pertanahan Ternate dimasukkan ke dalam pihak karena berdasarkan AJB di atas, BPN / Kantor Pertanahan Ternate membaliknamakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 84 / Kelurahan Stadion dari Teki Tan sebagai pemilik lama kepada Nurdiana S. Buamona sebagai pemilik baru yang berhak atas tanah tersebut;
3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya BPN / Kantor Pertanahan Kota Ternate dalam gugatan perkara *a quo* mengakibatkan gugatan kekurangan pihak, sehingga demi hukum gugatan yang kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* MARI No. 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1977);

#### **EKSEPSI II**

Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A Quo* (Kompetensi Absolut Lembaga Peradilan)

1. Bahwa pada dasarnya dalam posita maupun petitum adalah mengenai jual-beli obyek sengketa (SHM No.84/Kelurahan Stadion) yang melalui akta jual beli dari Tergugat II, dan atas dasar akta jual-beli tersebut maka Tergugat I melakukan balik nama tersebut menjadi atas nama Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat menuntut kepada Tergugat III yang diikutsertakan dalam perkara *a quo* atas perkara perdata dalam peradilan umum di Pengadilan Negeri Ternate, padahal jelas bahwa balik nama dalam Sertifikat Hak atas tanah adalah KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara) sesuai dengan Pasal 1

Halaman 11 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### **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

ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah semestinya perkara *a quo* masuk ke dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri Ternate harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara karena penentuan sah tidaknya Sertifikat Hak Milik adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat III mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ternate untuk menyatakan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## EKSEPSI III

### Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*)

1. Bahwa berdasarkan materi posita dan petitum gugatan Penggugat No. 29/Pdt.G/2016/PN.TTE tertanggal 08 September 2016 tersebut, tidak ada sedikitpun dalam posita gugatan yang dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III ;
2. Bahwa pada kenyataannya tidak pernah sekalipun terjadi perjanjian ataupun kegiatan saling mengikat lainnya antara Penggugat dan Tergugat III, sehingga tidak ada hubungan hukum di antara keduanya ;
3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakny adalah dengan adanya perselisihan hukum antara pihak yang berperkara. Selain itu Keputusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/SIP/1971 tahun 1971 juga mensyaratkan bahwa "gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";
4. Bahwa oleh karenanya gugatan yang menyertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. KCP Ternate Selatan berdasarkan hukum adalah gugatan yang salah alamat dan tidak dibenarkan menurut hukum;

Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat III mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ternate untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

## **B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini

Halaman 12 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III mengajukan Jawaban dalam pokok perkara atas Gugatan Penggugat sebagai berikut;

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat III menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat III;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat III akan menjelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat III telah melakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku dan telah beritikad baik sebagai berikut;
5. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III namun Tergugat III memiliki hubungan utang piutang dengan Tergugat I, dimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No. 79 antara Tergugat III dengan Tergugat I tertanggal 22 Maret 2012 Pada perjanjian tersebut Tergugat I mendapat pinjaman sebesar Rp 440.000.000,- Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan ;
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut Tergugat I telah menyerahkan jaminan berupa asset milik Tergugat I sebagai jaminan atas kredit, yaitu Sertifikat No. 84 an. Nurdiana S. Buamona yang terletak di desa kelurahan stadion kecamatan kota ternate selatan kabupaten maluku utara propinsi maluku, yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama). Tergugat III dalam menerima agunan kredit Tergugat I sampai proses pengikatan agunan (obyek sengketa) dengan Hak Tanggungan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
7. Bahwa Seiring berjalannya waktu pembayaran angsuran pinjaman Tergugat I kepada Tergugat III, Tergugat I tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai perjanjian (gagal bayar). Tergugat I tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pinjamannya kepada Tergugat III sesuai dengan Perjanjian Kredit (cidera janji/wanprestasi) ;
8. Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut ;
9. Bahwa Dalam hal ini dapat Penggugat cermati, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat III didasarkan pada ketentuan ketentuan Pasal Halaman 13 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

### 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 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi:

*“apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”* sehingga apabila debitur wanprestasi, Tergugat III mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut ;

10. Bahwa Oleh karena itu dalil Penggugat pada posita butir 11 yang menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat III adalah perbuatan melakukan hukum jelas justru telah memutarbalikkan fakta yang ada ;

11. Bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian ;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian ;
5. ada kesalahan (schuld);

12. Bahwa namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat III;

13. Bahwa oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat III adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

14. Bahwa penyelesaian kredit macet atas nama Tergugat I melalui pelelangan telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak ada tindakan yang melawan hukum. Bukankah penjualan lelang jaminan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat debitur wanprestasi ;

15. Bahwa Tergugat III telah mengadakan Perjanjian Kredit dan melakukan pengikatan agunan secara sah menurut hukum, oleh sebab itu Tergugat I

**Halaman 14 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pihak yang taat, patuh dan beritikad baik secara hukum sehingga sudah sepatutnya diberikan perlindungan hukum ;

16. Bahwa dalam butir 13 Petitum dalam Gugatan a quo Penggugat telah memohon Putusan sebagai berikut :

*Bahwa karena para tergugat telah melakukan perbuatan hokum seperti tersebut diatas maka patut dan adil kiranya menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- setiap hari kelalaian menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan kepada Para Tergugat ;*

17. Bahwa mengenai permohonan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, jelas merupakan permohonan yang sama sekali tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena tuntutan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak, maka permintaan uang paksa/dwangsom jelas tidak dapat dikabulkan dan sudah seharusnya ditolak;

### PUTUSAN SERTA MERTA

18. Bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil ;

*"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (hand schrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.";*

Halaman 15 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### 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

19. Bahwa TERGUGAT III secara tegas menolak permohonan PENGGUGAT dalam butir 16 Petitum dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut;
20. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Tergugat III tidak akan menanggapi alasan-alasan yang lain dari gugatan Penggugat, karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan Penggugat sendiri sehingga jelas pula bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak berdasar yang sudah selayaknya ditolak dan tidak dipertimbangkan ;
21. Mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Selanjutnya Tergugat III mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate untuk memutus perkara a quo dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;

### Jawaban Turut Tergugat I

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

#### Eksepsi Persona Standi in Judicio

2. Bahwa surat gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sebab penyebutan Persoon Turut Tergugat I di dalam surat gugatan kurang tepat dan keliru karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor

Halaman 16 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### 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

Wilayah SULUTTENGGOMALUT, yang merupakan Instansi atasan dari Turut Tergugat I;

3. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri dan merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah SULUTTENGGOMALUT;
4. Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 3 (tiga) dalam surat gugatan Para Penggugat, dimana Para Penggugat hanya menyebutkan Kepala KPKNL Ternate sebagai Turut Tergugat I dengan tidak mengkaitkan instansi atau unit atasan Turut Tergugat I;
5. Bahwa sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
6. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, jelas bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, dan secara fakta Turut Tergugat I tidak berkualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/Instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## Eksepsi Obscuur Libel

7. Berdasarkan literatur hukum acara perdata, disebutkan bahwa surat gugatan dapat dikatakan *obscuur libel*, didasarkan pada faktor-faktor tertentu, antara lain:
  - a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
  - b. Tidak jelasnya objek sengketa;
  - c. Petitum gugatan tidak jelas
  - d. Masalah *posita* wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dicampuradukkan;
8. Bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja dari Turut Tergugat I yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan;

Halaman 17 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

9. Bahwa dalam *posita* Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka akibat tidak jelasnya gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak

11. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo*, kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat III (Bank BRI/Penjual);
12. Bahwa fungsi dan kedudukan Turut Tergugat I selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
13. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) *jo.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana terakhir diubah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen tentang Lelang);
14. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.";
15. Bahwa Pasal 12 PMK Lelang menyatakan, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.";
16. Bahwa berdasarkan hasil penelitian dokumen persyaratan lelang yang dilakukan Turut Tergugat I, dokumen-dokumen persyaratan telah lengkap serta legalitas formal subjek dan objek lelang pun telah dipenuhi, sehingga Turut Tergugat I

Halaman 18 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan lelang tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Turut Tergugat I tidak dapat digugat atau pun dituntut atas pelaksanaan lelang dimaksud;

17. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat III Nomor B. 3531/XII-KC/ADK/08/2014 tanggal 8 Agustus 2014, pada angka 6 (enam) tertera dengan jelas bahwa Tergugat III (Bank BRI/Penjual) membebaskan Turut Tergugat I terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan objek lelang;
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Turut Tergugat I atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Surat Pernyataan tersebut;
19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara *a quo* dan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA

20. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
21. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Para Penggugat adalah mengenai pelelangan terhadap objek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 84/Stadion atas nama Nurdiana Surandi Buamona, terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Ternate Tengah, Kota Ternate;
22. Bahwa tindakan Turut Tergugat I melaksanakan pelelangan terhadap objek lelang bukanlah tindakan melawan hukum seperti yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya karena telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku khususnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang;
23. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Vendu Reglement *jo*. Pasal 10 ayat (1) PMK Lelang *jo*. Pasal 1 ayat (1) Perdirjen tentang Lelang disebutkan bahwa

Halaman 19 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Penjual/Pemilik Barang menyampaikan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kantor lelang (Turut Tergugat I);

24. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek lelang dilakukan atas permohonan dari Tergugat III (Bank BRI/Penjual) melalui suratnya Nomor B.3524/KC-XII/ADK/08/2014 tanggal 8 Agustus 2014 hal Permohonan Lelang yang dilampiri dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang;
25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perdirjen tentang Lelang, Turut Tergugat I wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang;
26. Bahwa selanjutnya atas surat permohonan lelang tersebut, Turut Tergugat I menindaklanjuti dengan meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor HPKB-77/WKN.16/KNL.0405/2014 tanggal 22 Agustus 2014 dan berkas permohonan lelang dinyatakan telah lengkap dan telah benar secara formal, sehingga Turut Tergugat I memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan tersebut;
27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) PMK Lelang jo. Pasal 4 ayat (3) Perdirjen tentang Lelang, Turut Tergugat I harus menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis;
28. Bahwa Turut Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Tergugat III melalui surat Nomor S-723/WKN.16/KNL.04/2014 tanggal 22 Agustus 2014 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang yang menetapkan jadwal lelang pada tanggal 23 September 2014;
29. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat III (Bank BRI/Penjual) telah memberitahukan tentang rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Para Penggugat selaku Debitor dengan surat Nomor B.3707/XII-KC/ADK/08/2014 tanggal 25 Agustus 2014 hal Pemberitahuan Lelang Pertama Lelang Agunan dan surat Nomor B.3945/KC-XII/ADK/09/2014 tanggal 9 September 2014 hal Pemberitahuan Kedua Lelang Agunan, yang selanjutnya telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran pada tanggal 25 Agustus 2014 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Malut Pos tanggal 9 September 2014 sebagai Pengumuman Kedua. Oleh karenanya, pengumuman lelang yang dilakukan oleh pihak penjual telah memenuhi persyaratan lelang dan memenuhi asas publisitas dan dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas;

Halaman 20 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya angka 10 yang menyatakan bahwa pelelangan atas objek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
31. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam gugatannya angka 11 yang menyatakan bahwa jual beli lelang yang dilakukan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum sehingga pemenang lelang yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga tidak sah serta cacat hukum;
32. Bahwa Turut Tergugat I berwenang menjual objek sengketa tersebut melalui pelelangan umum juga didasarkan pada janji/hak yang diberikan oleh Tergugat I sebagai pemilik SHM Nomer 84/Stadion sebagaimana dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 107/2012 tanggal 05 April 2012 yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomer 581/2012 tanggal 26 September 2012, yang memiliki irah-irah *"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"* yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan;
- Klausul halaman 8 APHT No. 107/2012 tanggal 05 April 2012 :

*"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian."*

Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan:

- (1) *"Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*
- (2) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."*
- (3) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan"*

Halaman 21 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."*

32. Bahwa atas pelelangan objek sengketa tersebut Tergugat I (Ny. Nurdiana Sunardi Buamona) pernah mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I dengan Nomer Gugatan 23/PDT.G/2014/PN-TTE tanggal 06 Oktober 2016 dengan tuntutan tindakan Turut Tergugat I melakukan pelelangan atas SHM Nomer 84/Stadion adalah perbuatan melawan hukum dan pembatalan Risalah Lelang Nomer 083/2016 tanggal 23 September 2014;
33. Bahwa atas gugatan tersebut Majelis Hakim dengan Ketua Majelis Hamzah Kailul, S.H., Esther Siregar, S.H., dan Lukman Ahmad, S.H. masing-masing Hakim Anggota pada tanggal 02 Maret 2015 memutuskan:
- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I (BRI Cabang Ternate) dan Terguat II (KPKNL Ternate);
  - Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.136.000,-;
34. Bahwa atas putusan tingkat pertama tersebut Tergugat I mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Maluku Utara dengan tuntutan pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor: 23/Pdt.G/2014/PN.Tte;
35. Bahwa atas upaya banding tersebut Hakim Ketua Ohan Burhanudin Purwawangca, S.H., M.H., Hartomo S.H., dan Hadi Siswoyo S.H., M.H. masing-masing Hakim Anggota pada tanggal 22 Juni 2015 memutuskan:
- Menerima permohonan banding dari pembanding semula Penggugat;
  - menguatkan Putusan pengadilan Negeri Ternate Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Tte tanggal 10 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
  - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000.-;
36. Bahwa atas putusan tingkat banding tersebut Tergugat I mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dengan tuntutan pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor: 11/PDT/2015/PT.Malut dan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor: 23/Pdt.G/2014/PN.Tte;

Halaman 22 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa atas upaya kasasi tersebut Mahkamah Agung telah memutuskan dengan amar berbunyi sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Nurdiana Sunardi Buamona tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp 500.000,-;

38. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan juga putusan kasasi yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat, maka dapat disimpulkan tindakan Turut Tergugat I melaksanakan lelang yang dimintakan kepadanya, telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya lelang tersebut sah dan Risalah Lelang Nomor 083/2014 tanggal 23 September 2014 yang dikeluarkan adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Mengabulkan seluruh Eksepsi Turut Tergugat I;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat III dengan pembeli lelang adalah Turut Tergugat II adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 083/2014 tanggal 23 September 2014 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Halaman 23 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

### Jawaban Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III

#### 1. GUGATAN PENGUGAT ADALAH TIDAK TEPAT, KARENA:

- a) Bahwa,tergugat-II dan tergugat-III mengetahui kalau sertifikat hak milik SHM No. 84 Tahun 1985 atas nama Nurdiana Surandy Buamona tersebut,akan dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate sesuai dengan pengumuman lelang yang di sampaikan melalui Harian Malut Pos sehingga pada tanggal 23 September 2014 dilakukan Pelelangan Umum terhadap sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 tersebut;
- b) Bahwa tergugat-II dan tergugat-III mengetahui benar kalau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate adalah Lembaga yang di beri tugas oleh Negara untuk melakukan proses pelelangan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara sehingga tergugat-II dan tergugat-III mengikuti proses lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku,akhirnya melalui pentahapan lelang maka tergugat-II dan tergugat-III diumumkan sebagai pemenang lelang atas, terhadap sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 tersebut; (Terlampir Kutipan Risalah Lelang No:38/2014);
- c) Bahwa sebagai pemenang lelang maka tergugat-II dan tergugat-III secara hukum adalah pemilik yang sah dari sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 tersebut maka tergugat-II dan tergugat-III, Kemudian melanjutkan dengan proses Penerbitan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Ternate Tanggal 23 Oktober 2014;
- d) Kemudian Ibu.Nurdiana Surandy Buamona yang tidak siap menerima fakta bahwa: sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 tersebut bukan merupakan miliknya lagi maka, telah mengajukan Replita Gugatan dalam perkara perdata No: 23/Pdt. G/2014/PN.TTE pada tgl 5 Desember 2014 kepada BRI dan KPKNL melalui kuasa hukumnya Bpk.Muhammad Konoras.SH.MH. dimana Gugatan yang diajukan oleh Ibu.Nurdiana Surandy Buamona yang pada intinya menolak berpindahnya hak milik hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 (Gugatan terlampir);
- e) Bahwa setelah melalui Proses peradilan atas gugatan perdata sebagaimana point d maka keluarlah Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 23/Pdt.G/2014/PN. TTE dengan Amar Putusan :

**Halaman 24 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (terlampir):

f) Selanjutnya karena tidak puas dengan Putusan Pengadilan Negeri Ternate maka Ibu.Nurdiana Surandy Buamona mengajukan Upaya Hukum Banding sehingga keluarlah Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor : 11/PDT/2016/PT.TTE yang dalam Amar Putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 23/Pdt.G/2014/PN. TTE;

g) Tidak puas juga maka Ibu.Nurdiana Surandy Buamona lalu mengajukan Upaya Hukum Kasasi sehingga keluarlah :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:2690 K/Pdt/2015 tanggal 26 Januari 2016 yang dalam Amar Putusannya Menolak Permohonan Kasasi dari Penggugat (Ibu.Nurdiana Surandy Buamona);  
Putusan Mahkama Agung RI Nomor: 2690 K/Pdt/2015 tanggal 26 Januari 2016  
Terlampir;

h) Bahwa terkait dengan Gugatan Nomor : 20/PDT.G/2016/PN. TTE yang diajukan oleh para Penggugat (Kamaludin Surandy Buamona, Rusmin Buamona, Munawir. S Buamona, Yusniar Surandy Buamona dan Indrawati Surandy Buamona) yang adalah merupakan ahli waris yang juga merasa berhak atas sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 telah menggugat tergugat-I Nurdiana Surandy Buamona termasuk didalamnya kami (tergugat-II dan tergugat-III) adalah tidak tepat,karena sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 telah di balik nama atas nama Nurdiana Surandy Buamona tanpa sepengetahuan para penggugat (Kamaludin Surandy Buamona, Rusmin Buamona, Munawir. S Buamona, Yusniar Surandy Buamona dan Indrawati Surandy Buamona) dengan demikian upaya hukum yang harus dilakukan para tergugat kepada tergugat I Nurdiana Surandy Buamona adalah tindak pidana Pemalsuan Surat atau dokumen karena telah membalik nama sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 yang awalnya adalah milik orang tua para penggugat;

## 2. DALAM POKOK PERKARA :

a) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tersebut, Para Penggugat dalam telah mengajukan Repliknya tertanggal 27 Oktober 2016 dan atas Replik dari Para Penggugat tersebut Tergugat III telah mengajukan dupliknya bertanggal 02 November 2016, demikian pula dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah mengajukan Dupliknya secara tertulis masing-masing

**Halaman 25 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

### 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

bertanggal 03 November 2016 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 474-3/3001/UM/CS/KT/2010, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 17/UM/CS/KT/2008, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris bertanggal 06 September 2016, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Lis Halim, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Yusniar Surandy Buamona, AMD KEB, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Munawir S.Buamona, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Rusmin Buamona, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Nurdiana S.Buamona, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Indrawati Surandy Buamona, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto copy Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Kamaluddin Surandy Buamona, ST, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto copy laporan surat kehilangan barang dari Polres Ternate bertanggal 12 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Foto copy Surat Kuasa Mengurus Sertifikat Tanah Hilang bertanggal 21 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Foto copy Kwitansi Jual Beli bertanggal 21 Oktober 2002, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas Para Penggugat dalam juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu sebagai berikut :

**Saksi 1: Sofyan Borutnaban**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 26 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I, tetapi tidak ada hubungan keluarga, sementara dengan Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi menerangkan tentang hilangnya Sertipikat rumah milik almarhum Bapak Surandy Buamona;
- Bahwa sertipikat dimaksud adalah sertipikat hak milik No.84/Stadion atas nama Teki Tan yang telah dibeli oleh almarhum Bapak Surandy Buamona;
- Bahwa saksi diperintahkan oleh anak tertua almarhum Bapak Surandy Buamona yaitu Penggugat I pada tahun 2011;
- Bahwa pada saat itu Penggugat I meminta saksi untuk melaporkan tentang kehilangan sertipikat rumah peninggalan orang tuanya tersebut di Polres Ternate;
- Bahwa yang saksi tahu objek sengketa yaitu berupa tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Kelurahan Stadion adalah milik almarhum Bapak Surandy Buamona;
- Bahwa almarhum Bapak Surandy Buamona membeli rumah tersebut pada tahun 2002;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa almarhum Bapak Surandy Buamona membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang pembelian rumah tersebut oleh karena saksi sering diminta membantu almarhum Bapak Surandy Buamona semasa hidupnya;
- Bahwa saksi diceritakan oleh almarhum Bapak Surandy Buamona rumah yang dibelinya tersebut (objek sengketa) akan diberikan kepada anak laki-laknya yang tertua yaitu Penggugat I (Kamaluddin);
- Bahwa almarhum Bapak Surandy Buamona menceritakan tentang pemberian rumah kepada Penggugat I ketika almarhum Bapak Surandy Buamona sedang sakit, dan saksi yang mendampingi almarhum Bapak Surandy Buamona;
- Bahwa yang saksi tahu objek sengketa terletak didepan rumah lama dari keluarga almarhum Bapak Surandy Buamona;
- Bahwa saksi kenal dengan semua anak-anak almarhum Bapak Surandy Buamona yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu bila sertipikat yang dilaporkan hilang oleh saksi ternyata telah dibaliknamakan oleh Tergugat I atas nama Tergugat I tanpa seizin dari kakak maupun adik Tergugat I;
- Bahwa saksi menyampaikan wasiat dari almarhum Bapak Surandy Buamona pada hari Ke-10 meninggalnya almarhum Bapak Surandy Buamona;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah pinjaman uang di Bank Tergugat I;

Halaman 27 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa yang saksi tahu sebelum almarhum Bapak Surandy Buamona meninggal objek sengketa ditempati oleh anak-anaknya sedangkan almarhum Bapak Surandy Buamona tinggal dibelakang objek sengketa (rumah lama);
- Bahwa yang saksi tahu almarhum meninggal pada tahun 2010;
- Bahwa yang saksi tahu isteri almarhum yaitu Mardia Buamona telah meninggal pada tahun 2007;

**Saksi 2 : Ramjan Abd Rahman**, dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, Tergugat I, ada hubungan keluarga jauh, sementara dengan Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui tentang pembelian tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Stadion (objek sengketa);
- Bahwa objek sengketa dibeli oleh almarhum Surandy Buamona pada tanggal 21 Oktober 2002;
- Bahwa objek sengketa dibeli oleh almarhum Surandy Buamona dari Teki Tan yang dikuasakan kepada Lies Halim;
- Bahwa almarhum Surandy Buamona membeli tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Stadion (objek sengketa) dengan harga Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi sempat melihat kwitansi pembelian tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang jual beli tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Stadion (objek sengketa) oleh karena saksi yang mendampingi almarhum Surandy Buamona pada saat jual beli tersebut;
- Bahwa setelah jual beli sertifikatnya belum sempat dibalik nama atas nama almarhum Surandy Buamona namun masih atas nama pemilik lama Teki Tan;
- Bahwa almarhum Surandy Buamona membeli tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Stadion (objek sengketa) tersebut karena letaknya berada didepan rumah lama yang ditempati oleh almarhum Surandy Buamona;
- Bahwa rencananya rumah yang baru dibeli almarhum Surandy Buamona untuk anaknya yang tertua yaitu Penggugat I (Kamaluddin);
- Bahwa yang saksi dengar ketika almarhum Surandy Buamona masih hidup menyatakan tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Stadion (objek sengketa) yang baru dibelinya tersebut untuk Penggugat I bukan untuk Tergugat I karena bagian Tergugat I adalah tanah yang ada di Sanana;
- Bahwa yang saksi tahu almarhum meninggal pada tahun 2010;

Halaman 28 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa yang saksi tahu isteri almarhum yaitu Mardia Buamona telah meninggal pada tahun 2007;
- Bahwa yang saksi tahu anak-anak dari almarhum Surandy Buamona adalah Para Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu tentang hilangnya sertifikat rumah yang ada di Kelurahan Stadion;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perbuatan Tergugat I yang telah membalik nama sertifikat rumah Kelurahan Stadion tersebut;
- Bahwa saksi belum sempat menceritakan wasiat dari almarhum Surandy Buamona karena menurut saksi pada waktu meninggalnya almarhum Surandy Buamona tidak ada tanda-tanda percekocokan masalah warisan diantara anak-anak almarhum Surandy Buamona;

Bahwa atas keterangan saksi-saksi diatas Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I tidak mengajukan saksi namun hanya mengajukan satu bukti surat yang telah dibubuhi materai dan sesuai dengan aslinya yaitu berupa :

- Foto copy Akta Jual Beli No.88/KTT/2011 bertanggal 15 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda T.I -1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III tidak mengajukan saksi namun hanya mengajukan bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit bertanggal 22 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Foto copy Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.001/KCP-XII/ADK/11/2012 bertanggal 30 November 2012, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Foto copy Sertipikat hak Milik Nomor 84/Kelurahan Stadion atas nama Nurdiana Surandy Buamona, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 107/2012 bertanggal 05 April 2012, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 581/2012 bertanggal 26 September 2012, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Foto copy Salinan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Ternate Nomor 083/2014 bertanggal 23 September 2014, selanjutnya diberi tanda T.III-6;

Halaman 29 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya serta dapat diperlihatkan dipersidangan kecuali bukti surat T.III-3, T.III-4, dan T.III-5 yang tidak bisa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi namun hanya mengajukan bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Surat Permohonan Lelang bertanggal 08 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-1;
2. Foto copy Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas bertanggal 22 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-2;
3. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor 79 bertanggal 22 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda TT.I-3;
4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 107/2012 bertanggal 05 April 2012, selanjutnya diberi tanda TT.I-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 581/2012 bertanggal 26 September 2012, selanjutnya diberi tanda TT.I-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.84/Stadion a.n. Nurdiana S.Buamona, selanjutnya diberi tanda TT.I-6;
7. Foto copy Surat KPKNL Ternate kepada Bank BRI bertanggal 22 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-7;
8. Foto copy Surat dari Bank BRI kepada Penggugat perihal Pemberitahuan Lelang Pertama Lelang Agunan bertanggal 25 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-8;
9. Foto copy Surat dari Bank BRI perihal Pemberitahuan Kedua Lelang Agunan bertanggal 09 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-9;
10. Foto copy Selebaran Pengumuman Pertama bertanggal 25 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-10;
11. Foto copy Surat Kabar Harian Maluku Utara Pos perihal Pengumuman Kedua bertanggal 09 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-11;
12. Foto copy Surat Pernyataan dari Bank BRI bertanggal 08 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-12;
13. Foto copy Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Ternate Nomor 083/2014 bertanggal 23 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I-13;
14. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda TT.I-14;

Halaman 30 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

15. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda TT.I-15;
16. Foto copy Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda TT.I-16;
17. Foto copy Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda TT.I-17;
18. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Ternate Nomor 23/Pdt.G/2014/PN.Tte bertanggal 10 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda TT.I-18;
19. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara Nomor 11/PDT/2015/PT.TTE bertanggal 25 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda TT.I-19;
20. Foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2690K/Pdt/2015 bertanggal 26 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda TT.I-20;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya serta dapat diperlihatkan dipersidangan kecuali bukti surat TT.I-3, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-6, TT.I-9, TT.I-10, TT.I-17, TT.I-18, TT.I-19, dan TT.I-20 yang tidak bisa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi namun hanya mengajukan bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : 00084, selanjutnya diberi tanda T T.II dan III-1;
2. Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 83/2014, selanjutnya diberi tanda T T.II dan III-2;
3. Foto copy Putusan Nomor 23/Pdt.G/2014/PN.Tte, selanjutnya diberi tanda T T.II dan III-3;
4. Foto copy Putusan Nomor 11/PDT/2015/PN TTE, selanjutnya diberi tanda T T.II dan III-4;
5. Foto copy Putusan Nomor 2690K/Pdt/2015, selanjutnya diberi tanda T T.II dan III-5;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan sesuai dengan aslinya serta dapat diperlihatkan dipersidangan kecuali bukti surat TT.II.III-2 sampai dengan TT.II.III-5 yang tidak bisa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya begitu pula dengan Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan

**Halaman 31 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dan selanjutnya kedua belah pihak yang bersengketa menyatakan tidak ada lagi mengajukan sesuatu dipersidangan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan dicatat dalam berita acara persidangan dianggap merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III yaitu berkaitan dengan kewenangan mengadili, Pengadilan Negeri Ternate melalui Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela bertanggal 03 November 2016 dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Ternate berwenang mengadili perkara Perdata Nomor : 29/Pdt.G/2016/PN.Tte;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan eksepsi selain berhubungan dengan masalah kompetensi sebagaimana tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Karena Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium);
2. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona);
3. Persona Standi In Judicio;
4. Obscur Libel;
5. Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Ad.1. Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Karena Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan Gugatan Penggugat terdapat kekurangan pihak yang tidak diajukan dalam Gugatan, pihak tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kantor Pertanahan Kota Ternate. BPN / Kantor Pertanahan Ternate dimasukkan ke dalam pihak karena berdasarkan AJB di atas,

**Halaman 32 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

BPN / Kantor Pertanahan Ternate membaliknamakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 84 / Kelurahan Stadion dari Teki Tan sebagai pemilik lama kepada Nurdiana S. Buamona sebagai pemilik baru yang berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat III yang menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu putusan pengadilan, khususnya dalam perkara Perdata haruslah dapat menyelesaikan suatu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, secara menurut hukum (due to process of law), adil (fair dan just trail) dan dapat menyelesaikan dengan tuntas permasalahan dalam sengketa tersebut, serta tidak menimbulkan kekaburan dan/atau malah menimbulkan permasalahan dan sengketa baru diantara pihak-pihak yang terlibat dalam persengketaan;

Menimbang, bahwa dalam kaedah Hukum Acara Perdata, adalah menjadi hak pihak Penggugat untuk menentukan subyek hukum yang menjadi pihak Tergugat dalam gugatannya, namun secara kasuistis Majelis Hakim adalah berwenang untuk menentukan gugatan tersebut adalah merupakan suatu gugatan yang kurang pihak atau tidak berdasarkan pendapat Majelis Hakim, dengan tidak digugatnya pihak tertentu yang erat kaitannya (conditio sine qua non) dengan pokok perkara yang sedang diperiksa akan menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan putusan kelak, dan/ataupun bertentangan dengan tujuan pemeriksaan perkara yang sedang disengketakan;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin No.09/1975/Pdt/PT.BJM tanggal 24 Maret 1975 menyebutkan bahwa "Siapa-siapa saja yang digugat ditentukan oleh Penggugat", dari dasar Yurisprudensi ini maka adalah hak dari Para Penggugat untuk menggugat siapa-siapa saja yang telah melakukan pelanggaran hak milik Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, sehubungan dengan perkara ini, dengan tidak turut digugatnya Badan Pertanahan Nasional Kota Ternate karena berkaitan dengan proses balik nama sertipikat hak milik No.84 Kelurahan Stadion dari Teki Tan sebagai pemilik lama kepada Tergugat I sebagai pemilik baru, menurut Majelis Hakim harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian pokok perkara, karena dalam materi gugatannya Para Penggugat mendalilkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah melakukan proses balik nama sertipikat hak milik No.84 Kelurahan Stadion dari Teki Tan sebagai pemilik lama kepada Tergugat I sebagai pemilik baru tanpa seizin dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 218 K/TUN/1997 tanggal 16 Januari 2002 menyebutkan bahwa **Halaman 33 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Eksepsi yang sudah mengenai materi pokok perkara akan diperiksa dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

### A.d.2. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona);

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan gugatan yang menyertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. KCP Ternate Selatan berdasarkan hukum adalah gugatan yang salah alamat dan tidak dibenarkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi hal diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa yang digugat oleh Para Penggugat adalah pihak PT. Bank Rakyat Indonesia selaku yang memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I, status PT. Bank Rakyat Indonesia adalah sebagai badan hukum sehingga menurut Majelis Hakim oleh karena PT. Bank Rakyat Indonesia KCP Ternate Selatan selaku Cabang Pembantu dari PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Ternate, maka gugatan dari Para Penggugat tersebut yang telah mendudukkan PT. Bank Rakyat Indonesia KCP Ternate Selatan selaku Cabang Pembantu dari PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Ternate sebagai Tergugat sudah tepat dan tidak salah alamat, dengan demikian maka terhadap eksepsi Tergugat III yang menyatakan gugatan Para Penggugat salah alamat dinyatakan ditolak;

### A.d.3. Persona Standi In Judicio;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, dan secara fakta Turut Tergugat I tidak berkualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/Instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Persona Standi In Judicio adalah "yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan" (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, *Sinar Grafika* hlm.112);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate adalah merupakan Representative dari Pemerintah dalam hal ini Menteri Keuangan, walaupun Para Penggugat tidak mencantumkan Menteri Keuangan yang berkedudukan di Jakarta sebagai pihak Turut Tergugat I hal itu tidak serta merta menyatakan gugatan Para Penggugat Persona Standi In Judicio khususnya terhadap kedudukan Turut Tergugat I, Kepala

Halaman 34 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate sah sebagai perwakilan dari Pemerintah untuk bertindak di pengadilan;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan diatas Majelis Hakim juga memandang dalam setiap penyelesaian sengketa keperdataan dikenal asas peradilan cepat, sederhana dan biaya murah, untuk menghemat waktu dan biaya maka sebagai penerapan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya murah Majelis Hakim berpendapat mendudukkan Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate sebagai perwakilan Pemerintah selaku Turut Tergugat I adalah sah karena Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Ternate sebagai perwakilan Pemerintah sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan, dengan demikian maka eksepsi dari Turut Tergugat I tentang Persona Standi In Judicio ditolak;

#### A.d.4. Obscur Libel;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan dalam *posita* Para Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I mengenai obscur libel Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat I didudukkan sebagai pihak dalam sengketa perdata yang diajukan oleh Para Penggugat dikarenakan Turut Tergugat I ada kaitannya dengan proses pelelangan terhadap objek sengketa atas permohonan dari Tergugat III, hal ini sudah sangat jelas diterangkan Para Penggugat di dalam *posita* gugatannya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas sudah jelas peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I, dengan demikian maka eksepsi tentang obscur libel juga ditolak;

#### A.d.5. Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo*, kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat III (Bank BRI/Penjual), bahwa fungsi dan kedudukan Turut Tergugat I selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak yang alasannya seperti tercantum di atas,

Halaman 35 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai eksepsi ini sudah menyangkut materi pembuktian pokok perkara ;

Menimbang, bahwa pembuktian pokok perkara dimaksud adalah karena Para Penggugat merasa mempunyai hak atas objek sengketa/objek lelang, maka untuk mengetahui kebenaran hak dari Para Penggugat tersebut, hal itu harus dilakukan dengan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak dalam pembuktian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 218 K/TUN/1997 tanggal 16 Januari 2002 menyebutkan bahwa Eksepsi yang sudah mengenai materi pokok perkara akan diperiksa dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, dan Turut Tergugat I dinyatakan ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa Orang Tua Para Penggugat Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona memiliki dan menguasai sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate (dahulu Kabupaten Maluku Utara) Provinsi Maluku Utara (dahulu provinsi Maluku), yang sudah bersertipikat Hak Milik No.84 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Tan (Pemilik lama) dengan batas-batas yang telah diuraikan dalam gambar situasi Nomor : 102/1985 tertanggal 16 Februari 1985;
- Bahwa obyek sengketa tersebut diperoleh Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona Orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I dengan cara membeli dari pemiliknya terdahulu yang bernama Teki Tan melalui kuasa penjual yang bernama Lies Halim dengan harga sebesar Rp.55.000.000.- (lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2002, yang telah bersertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 an. Teki Tan (belum dibalik nama);

**Halaman 36 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah bersaudara kandung anak dari Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona, Almarhum dan Almarhumah memiliki 6 orang kandung yaitu Para Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum. Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;
- Bahwa berdasarkan Kutipan Akta tertanggal 22 Desember 2010 Almarhum Surandy Buamona meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010 sementara Almarhumah Mardia Buamona berdasarkan Kutipan Akta tertanggal 18 Januari 2008, meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2007;
- Bahwa berdasarkan wasiat dari Almarhum Orang tua Para Penggugat bahwa obyek sengketa tersebut merupakan bagian waris dari Anak Pertama yaitu Kamaluddin Surandy Buamona, ST. (Penggugat I) hal tersebut telah disepakati oleh Ahli Waris lainnya termasuk Tergugat I,
- Bahwa pada tahun 2011 Tergugat I meminjam SHM No.84 dengan alasan akan diuruskan proses balik nama menjadi nama Penggugat I, namun alangkah terkejutnya Penggugat I ketika mendengar dari adiknya yang bernama Munawir S.Buamona (Penggugat III) bahwa Tergugat I telah melakukan proses balik nama atas namanya sendiri bukan nama Penggugat I secara diam-diam, ketika Penggugat I dan Penggugat III menanyakan hal tersebut kepada Tergugat I malahan menjawab bahwa sertifikat Hak Milik No.84 tersebut hilang, mendengar hal tersebut Penggugat I marah namun tetap tenang dan sabar saja bahkan Penggugat I telah membuat laporan kehilangan pada Kantor Polisi, akan tetapi pada tahun 2012 tiba-tiba Penggugat I mendengar Tergugat I telah menjaminkan objek sengketa tersebut kepada PT Bank BRI cabang Kota Ternate (Tergugat III) untuk kepentingan pribadi Tergugat I, Penggugat I mendengar dari Penggugat III ternyata Tergugat I meminjam uang pada Tergugat III dengan jumlah Rp.440.000.000., (empat ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa oleh karena kredit dari Tergugat I macet lalu Tergugat III mengajukan lelang atas objek sengketa melalui Turut Tergugat I, kemudian dengan kewenangannya Turut Tergugat I berdasarkan permintaan Tergugat III mengadakan pelelangan terhadap objek sengketa, yang pada akhirnya turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang menjadi pemenang lelang tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I didalam jawabannya membenarkan semua dalil-dalil dari Para Penggugat tersebut, sementara Tergugat III, Turut Tergugat I,

**Halaman 37 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III didalam surat jawabannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III namun Tergugat III memiliki hubungan utang piutang dengan Tergugat I, dimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No. 79 antara Tergugat III dengan Tergugat I tertanggal 22 Maret 2012 Pada perjanjian tersebut Tergugat I mendapat pinjaman sebesar Rp 440.000.000,- Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan ;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut Tergugat I telah menyerahkan jaminan berupa asset milik Tergugat I sebagai jaminan atas kredit, yaitu Sertifikat No. 84 an. Nurdiana S. Buamona yang terletak di desa kelurahan stadion kecamatan kota ternate selatan kabupaten maluku utara propinsi maluku, yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama). Tergugat III dalam menerima agunan kredit Tergugat I sampai proses pengikatan agunan (obyek sengketa) dengan Hak Tanggungan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- Bahwa seiring berjalannya waktu pembayaran angsuran pinjaman Tergugat I kepada Tergugat III, Tergugat I tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai perjanjian (gagal bayar). Tergugat I tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pinjamannya kepada Tergugat III sesuai dengan Perjanjian Kredit (cidera janji/wanprestasi) ;
- Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut ;
- Bahwa tindakan Turut Tergugat I melaksanakan pelelangan terhadap objek lelang bukanlah tindakan melawan hukum seperti yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya karena telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku khususnya ketentuan mengenai pelaksanaan lelang;
- Bahwa atas permohonan dari Tergugat III, Turut Tergugat I menindaklanjuti dengan meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor HPKB-77/WKN.16/KNL.0405/2014 tanggal 22 Agustus 2014 dan berkas permohonan lelang dinyatakan telah lengkap dan telah benar secara formal, sehingga Turut Tergugat I memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan tersebut;

**Halaman 38 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengikuti proses lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, akhirnya melalui pentahapan lelang maka Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diumumkan sebagai pemenang lelang atas, terhadap sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 tersebut;
- Bahwa sebagai pemenang lelang maka Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara hukum adalah pemilik yang sah dari sertifikat hak milik SHM atas No. 84 Tahun 1985 tersebut maka Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Kemudian melanjutkan dengan proses Penerbitan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Ternate Tanggal 23 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III menyangkal gugatan Para Penggugat tersebut, maka sudah sepatutnya Para Penggugat diwajibkan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, dan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Sofyan Borutnaban, dan Ramjan Abd. Rahman;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Tergugat I hanya mengajukan alat bukti berupa surat yaitu 1 (satu) bukti surat yang diberi tanda T.I-1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat III hanya mengajukan alat bukti berupa surat yaitu 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I hanya mengajukan alat bukti berupa surat yaitu 20 (dua puluh) bukti surat yang diberi tanda T.TI-1 sampai dengan T.TI-20;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hanya mengajukan alat bukti berupa surat yaitu 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda T.TII.III-1 sampai dengan T.TII.III-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan dua versi permasalahan hukum dan alasannya tersebut, maka yang menjadi pokok persoalan adalah :

1. Apakah objek sengketa aquo adalah milik dari Almarhum Drs.Surandy Buamona (orang tua Para Penggugat dan Tergugat I) atau milik Tergugat I?

Halaman 39 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah Para Penggugat sah sebagai ahli waris dari Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhum Mardia Buamona;
3. Apakah benar objek sengketa adalah bagian waris dari Penggugat I?
4. Apakah objek sengketa sah sebagai jaminan kredit yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III ?
5. Apakah jual beli lelang atas objek sengketa sah menurut hukum?
6. Apakah Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara aquo telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan segala alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13 yaitu berupa Kwitansi jual beli rumah disamping Gelora Kie Raha Kelurahan Stadion milik Teki Than bertanggal 21 Oktober 2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan kwitansi jual beli bertanggal 21 Oktober 2002 Almarhum Drs.Surandy Buamona telah membeli rumah disamping Gelora Kie Raha Kelurahan Stadion milik Teki Than dengan harga Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), dan selaku kuasa dari penjual adalah Lies Halim;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Ramjan Abd.Rahman didepan persidangan menerangkan pada tanggal 21 Oktober 2002 Almarhum Surandy Buamona telah membeli tanah beserta bangunan rumah yang ada diatasnya yang terletak di disamping Gelora Kie Raha Kelurahan Stadion (objek sengketa), Almarhum Surandy Buamona membeli tanah beserta bangunan rumah diatasnya tersebut dengan harga Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dari Lies Halim selaku kuasa jual dari Teki Than ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Sofyan Borutnaban didepan persidangan menerangkan pada tahun 2002 Almarhum Surandy Buamona membeli sebuah rumah yang terletak disamping Gelora Kie Raha Kelurahan Stadion (objek sengketa), Almarhum Surandy Buamona membeli rumah yang terletak disamping Gelora Kie Raha Kelurahan Stadion (objek sengketa) tersebut untuk diberikan kepada anaknya yang tertua yaitu Kamaluddin (Penggugat I);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I membenarkan objek sengketa adalah milik peninggalan almarhum orang tua Tergugat I yaitu Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona yang telah diberikan kepada Penggugat I selaku anak tertua dari Almarhum Surandy Buamona;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I juga telah membenarkan Sertipikat Hak Milik No.84 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Than

**Halaman 40 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

tanpa seizin dan sepengetahuan dari Para Penggugat telah dibalik nama atas nama Tergugat I tujuannya untuk dijaminakan sebagai modal usaha;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I juga menyatakan untuk memperlancar niatnya tersebut Tergugat I membuat jual beli rekayasa seolah-olah yang melakukan jual beli adalah Tergugat I dengan Teki Than padahal Teki Than tidak pernah hadir menghadap Tergugat II selaku PPAT, hingga Tergugat II menerbitkan Akte Jual Beli No.88/KTT/2011 (Vide T.I-1) dan akhirnya Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 berubah menjadi atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat III mendalilkan berdasarkan Bukti T.III-3 yaitu berupa SHM No.84 Tahun 1985 objek sengketa adalah milik Tergugat I karena atas nama Tergugat I, Tergugat III mendalilkan tidak ada hubungannya dengan Para Penggugat karena yang Tergugat III tahu objek sengketa adalah milik Tergugat I yang telah dijadikan jaminan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat III yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa adalah milik Tergugat I sesuai dengan SHM No.84 Tahun 1985, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No.2510 K/Pdt 1991 tidak mengakui kekuatan pembuktian materiil yang terdapat pada Akta Otentik dengan alasan pembuatan Akta Notaris dalam perkara itu mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan itikad buruk memberikan keterangan yang tidak benar kepada Notaris, sehingga Akta Notaris tersebut mengandung isi kebohongan dan secara absurditas diterima begitu saja oleh Notaris untuk dituangkan dalam akta yang dibuatnya, dalam hal yang demikian kebenaran materiil tidak nyata nampak di dalam akta, oleh karena itu dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Otentik;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah membenarkan Akte Jual Beli No.88/KTT/2011 sebagai dasar terbitnya SHM No.84 Tahun 1985 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat I didasari atas keterangan yang tidak benar kepada Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tergugat I seolah-olah adalah pemilik dari objek sengketa dan seolah-olah melakukan jual beli dengan pemilik asal yang bernama Teki Than;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas maka Akte Jual Beli No.88/KTT/2011 sebagai dasar terbitnya SHM No.84 Tahun 1985 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Otentik begitu pula dengan SHM No.84 Tahun 1985 atas nama Tergugat I yang terbit berdasarkan Akte Jual Beli No.88/KTT/2011 juga tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Otentik;

**Halaman 41 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena SHM No.84 Tahun 1985 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Otentik maka bukti T.III-3 tidak dapat membuktikan objek sengketa adalah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-13 yang menerangkan 21 Oktober 2002 Almarhum Drs.Surandy Buamona telah membeli rumah disamping Gelora Kie Raha Kelurahan Stadion milik Teki Than dengan harga Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), dan selaku kuasa dari penjual adalah Lies Halim, dan dari keterangan saksi Sofyan Borutnaban, dan keterangan saksi Ramjan Abd. Rahman yang telah dibenarkan yang menerangkan objek sengketa adalah milik Almarhum Drs.Surandy Buamona yang juga telah dibenarkan oleh Tergugat I maka Majelis Hakim berkesimpulan Para Penggugat telah dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Almarhum Drs.Surandy Buamona/Orang Tua Para Penggugat yang secara sah dibeli dari Teki Than pada tahun 2002 melalui Lies Halim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka status objek sengketa adalah merupakan milik Orang Tua Para Penggugat dan Tergugat I yaitu Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas maka Para Penggugat telah dapat membuktikan objek sengketa adalah milik dari Orang Tua Para Penggugat yaitu Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum point (2) yang menyatakan perbuatan Tergugat I yang melakukan proses balik nama secara diam-diam terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 (objek sengketa) atas nama pribadi Tergugat I melalui Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok persoalan tersebut, terlebih dahulu diuraikan apa yang menjadi unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige over heidsdaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang menjadi unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechmatige over heidsdaad*) adalah sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;

Halaman 42 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 menerangkan Drs.Surandy Buamona meninggal dunia pada tanggal 17 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2 menerangkan Mardia Buamona meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2007 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 menerangkan Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona memiliki 6 (enam) orang anak sebagai ahli waris masing-masing bernama :

- Kamaluddin Surandy Buamona, ST.;
- Nurdiana Surandy Buamona;
- Rusmin Buamona;
- Munawir Surandy Buamona;
- Yusniar Surandy Buamona AMD KEB;
- Indrawati Surandy Buamona;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 tersebut sebagai ahli waris dari Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona adalah Para Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat oleh karena Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona memiliki 6 (enam) orang anak sebagai Ahli Waris (Para Penggugat dan Tergugat I) maka tidak ada hak bagi Tergugat I untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 menjadi nama Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat, sehingga oleh karena itu perbuatan Tergugat I yang telah melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 menjadi nama Tergugat I melalui Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian maka petitum point (2) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point (3) yang menyatakan Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 yang telah dirubah atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya terbukti cara Tergugat I melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 dilakukan secara melawan hukum maka terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 yang telah dirubah atas nama Tergugat I patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan demikian maka petitum point (3) juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 yang telah dirubah atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum maka

**Halaman 43 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Sertipikat Hak Milik No.84 Tahun 1985 atas nama pemilik asal Teki Than tetap berlaku dan sah menurut hukum, dari pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum pada point (4) ini juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum point (5) yang pada pokoknya menyatakan Akte Jual Beli No.88/KTT/2011 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan jawaban Tergugat I pada pokoknya membenarkan Tergugat I telah membuat Akte Jual Beli Baru (Akte Jual Beli No.88/KTT/2011) dihadapan Tergugat II selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), seolah-olah objek sengketa tersebut yang membeli adalah Tergugat I dan sebagai penjualnya adalah Teki Than padahal pada saat dibuat Akte Jual Beli No.88/KTT/ 2011 tersebut tidak dihadiri oleh Teki Than;

Menimbang, bahwa dari pengakuan Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena proses pembuatan Akte Jual Beli No.88/KTT/ 2011 dilakukan dengan itikad buruk memberikan keterangan yang tidak benar maka Akte Jual Beli No.88/KTT/ 2011 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian maka terhadap petitum point (5) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point (6) yang menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate (dahulu Kabupaten Maluku Utara) Provinsi Maluku Utara (dahulu provinsi Maluku), yang sudah bersertipikat Hak Milik No.84 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Tan (Pemilik lama) dengan batas-batas yang telah diuraikan dalam gambar situasi Nomor : 102/1985 tertanggal 16 Februari 1985, Adalah milik Orang tua Para Penggugat yaitu Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona yang telah diwasiatkan untuk Penggugat I, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa telah dapat dibuktikan objek sengketa adalah milik dari Orang Tua Para Penggugat yaitu Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Sofyan Borutnaban dan saksi Ramjan Abd.Rahman di depan persidangan menyatakan Almarhum Drs.Surandy Buamona sebelum meninggal dunia bercerita kepada saksi-saksi membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya disamping Gelora Kie Raha seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah

Halaman 44 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

(dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate untuk anaknya yang pertama yaitu Kamaluddin Surandy Buamona (Penggugat I);

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat dan telah dibenarkan oleh Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya menerangkan objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate adalah milik Orang Tua Para Penggugat dan Tergugat I yang telah diwasiatkan kepada Penggugat I selaku anak tertua;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat petitum point (6) tersebut juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum point (7) yang menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan tanah milik Penggugat I kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum yang harus dibatalkan, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pada point (7) ini berkaitan dengan perbuatan Tergugat I yang menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat III maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan mengenai tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan :

- (1). Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- (2). Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1796 KUHPdata pada pokoknya menegaskan untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek diatasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh Pemilik dan atau diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;

Menimbang, bahwa Pasal 1168 KUHPdata juga menegaskan Hipotek tidak dapat diadakan selain orang yang mempunyai wewenang untuk memindahtangankan barang yang dibebani itu;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya objek sengketa telah dapat dibuktikan adalah milik Orang Tua Para Penggugat yang telah diwasiatkan

**Halaman 45 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kepada Penggugat I, dan telah terbukti pula Tergugat I melakukan perbuatan yang melawan hukum dalam hal melakukan proses balik nama sertifikat No.84 Tahun 1985 sehingga sertifikat No.84 Tahun 1985 atas nama Tergugat I telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa merujuk dari ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Pasal 1168 KUHPerdara tersebut Tergugat I adalah pihak yang tidak berwenang untuk menjamin objek sengketa kepada Tergugat III karena Tergugat I bukan pemilik dari barang yang akan dijamin, ketentuan Pasal 1796 KUHPerdara pada pokoknya menegaskan untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek diatasnya, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh Pemilik dan atau diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;

Menimbang, bahwa Penggugat I selaku pemilik barang yang akan dijamin kepada Tergugat III tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjadikan objek sengketa sebagai jaminan (baik hipotik maupun hak tanggungan);

Menimbang, bahwa Tergugat III memiliki hubungan utang piutang dengan Tergugat I, dimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No. 79 antara Tergugat III dengan Tergugat I tertanggal 22 Maret 2012 Pada perjanjian tersebut Tergugat I mendapat pinjaman sebesar Rp 440.000.000,- Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan (Vide T.III-1) ;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut Tergugat I telah menyerahkan jaminan berupa asset milik Tergugat I sebagai jaminan atas kredit, yaitu Sertifikat No. 84 an. Nurdiana S. Buamona yang terletak di desa kelurahan stadion kecamatan kota ternate selatan kabupaten maluku utara propinsi maluku, yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama). Tergugat III dalam menerima agunan kredit Tergugat I sampai proses pengikatan agunan (obyek sengketa) dengan Hak Tanggungan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide P.3, P.4 dan P.5) ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil dari Tergugat III tersebut Majelis Hakim berpendapat adalah benar jika Tergugat I memiliki pinjaman sebesar Rp 440.000.000,- Empat Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (Enam Puluh) bulan pada Tergugat III itupun telah diakui oleh Tergugat I, namun terhadap barang yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I pada Tergugat III adalah objek sengketa yang merupakan milik Penggugat I selaku penerima wasiat dari Almarhum Drs.Surandy Buamona selaku pemilik objek sengketa hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang

**Halaman 46 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Pasal 1168 KUHPdata maka segala produk dari pembebanan hak tanggungan terhadap objek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan objek sengketa yang merupakan milik Penggugat I kepada Tergugat III dengan cara yang melanggar undang-undang maka perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum, dengan demikian maka petitum point (7) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point (8) yang menyatakan perbuatan Tergugat III yang telah melakukan lelang terhadap Objek sengketa yang merupakan milik Penggugat I melalui Turut Tergugat I, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang harus dibatalkan dan harus di kembalikan kepada pemilik yang sah yaitu Penggugat I sebagai ahli waris yang mendapatkan warisan berupa objek sengketa dari Almarhum. Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menyatakan lelang terhadap objek sengketa batal demi hukum maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan syarat sahnya suatu jual beli terhadap benda yang tidak bergerak sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adapun syarat sahnya Jual-Beli itu ada 2 yaitu :

1. Syarat Materiil yaitu :
  - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya;
  - b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan maksudnya adalah yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
  - c. Tanah yang diperjual belikan tidak sedang dalam sengketa, maksudnya tanah yang akan dijual tersebut bukan tanah bermasalah dan bukan sedang dalam gadai/dianggunkan/dijaminkan kepada pihak ketiga;
2. Syarat Formil  
Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat Akta Jual Belinya, Akta Jual Beli inilah yang dimaksud dengan syarat formil. Jadi menurut UUPA suatu jual beli tersebut sah apabila telah memenuhi kedua syarat diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas pada khususnya pada point 1 (b) "Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan maksudnya adalah yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak

**Halaman 47 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

atas tanah tersebut yang disebut pemilik”, Majelis Hakim berpendapat ternyata objek jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III atas permohonan dari Tergugat III adalah milik yang sah dari Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona yang telah diwasiatkan kepada Penggugat I selaku orang yang berhak terhadap objek sengketa tersebut, dengan demikian maka jual beli yang dilakukan antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III tersebut adalah tidak sah menurut hukum, sehingga segala macam produk akibat jual beli lelang tersebut juga tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III atas permohonan Tergugat III tidak sah menurut hukum maka oleh karena insiatif atau yang memohon lelang adalah Tergugat III maka perbuatan Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena segala macam produk akibat jual beli lelang tersebut juga tidak sah menurut hukum maka objek sengketa harus dikembalikan kepada pemilik yang sah yaitu Penggugat I sebagai ahli waris yang mendapatkan warisan berupa objek sengketa dari Almarhum Drs.Surandy Buamona dan Mardia Buamona, dengan demikian maka petitum point (8) juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum point (9) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti T.TI-1 sampai dengan bukti T.TI-20 tidak ada satupun fakta hukum yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan tugasnya selaku wakil dari pemerintah untuk melakukan pelelangan terhadap barang yang telah dibebani Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I, tidak ada kesalahan prosedur yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam menjalankan tugasnya, jikapun ternyata dikemudian hari terbukti objek yang akan dijual lelang tersebut adalah milik orang lain dan lelang tersebut dibatalkan tidak serta merta hal tersebut kesalahan dari Turut Tergugat I sebagai Pejabat yang melaksanakan lelang, secara administrasi Turut Tergugat I melakukan tugasnya atas permohonan Tergugat III akan tetapi seharusnya Tergugat III pihak yang bertanggung jawab atas kebenaran data dari objek yang akan dilelang, bukankah sebelum menyetujui suatu pinjaman atau kredit terlebih dahulu tim penilai dari Tergugat III turun untuk melihat objek yang akan dijaminkan oleh pemohon kredit;

Halaman 48 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTt.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas maka petitum point (9) yang menyatakan perbuatan Turut Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point (10) yaitu menghukum Tergugat I maupun siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat I sebagai pemilik yang sah, Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah terbukti objek sengketa adalah milik Almarhum Drs.Surandy Buamona yang telah diwasiatkan untuk Penggugat I maka petitum mengenai hal tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point (11) yaitu menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kelalaian dalam menjalankan isi putusan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan dari Para Penggugat ini mengenai tuntutan kebendaan/kepemilikan hak atas bidang tanah maka tuntutan dwangsoom tersebut dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak lalai menjalankan isi putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point (12) mengenai permohonan sita jaminan oleh karena selama persidangan berlangsung permohonan Para Penggugat perihal sita jaminan tersebut tidak didukung dengan kelengkapan administrasi dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup maka Majelis Hakim berpendapat permohonan sita jaminan tersebut tidak dapat dikabulkan, dengan demikian maka petitum pada point ini tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point (13) yaitu menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh pada putusan, oleh karena telah terbukti objek sengketa adalah milik Almarhum Drs.Surandy Buamona yang telah diwasiatkan untuk Penggugat I maka petitum mengenai hal ini juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point (14) mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya-upaya hukum, Banding, *Verzet* dan Kasasi, Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikabulkan karena tidak terdapat cukup alasan bahwa putusan ini mendesak untuk dijalankan sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat telah dinyatakan kalah maka petitum point (15) patut pula untuk dikabulkan untuk menghukum Para

**Halaman 49 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Tergugat tersebut membayar biaya perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum tersebut, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka terhadap eksepsi dari Tergugat III, dan Turut Tergugat I dengan telah terbuktinya gugatan pokok perkara aquo dinyatakan ditolak;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 189 RBG dan pasal-pasal dari segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

### MENGADILI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, dan Turut Tergugat I;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang melakukan proses balik nama secara diam-diam terhadap Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 (objek sengketa) atas nama pribadi Tergugat I melalui Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 yang telah dirubah atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.84 tahun 1985 atas nama Teki Tan adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Akte jual beli No. 88/KTT/2011 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Stadion, Kecamatan Kota Ternate Tengah (dahulu Kecamatan Kota Ternate Selatan) Kota Ternate (dahulu Kabupaten Maluku Utara) Provinsi Maluku Utara (dahulu provinsi

Halaman 50 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maluku), yang sudah bersertipikat Hak Milik No.84 Kelurahan Stadion Tahun 1985 atas nama Teki Tan (Pemilik lama) dengan batas-batas yang telah diuraikan dalam gambar situasi Nomor : 102/1985 tertanggal 16 Februari 1985, Adalah milik Orang tua Para Penggugat yaitu Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona yang telah diwasiatkan untuk Penggugat I;

7. Menyatakan Perbuatan Tergugat I yang telah menjaminkan tanah milik Penggugat I kepada Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum yang harus dibatalkan ;
8. Menyatakan Perbuatan Tergugat III yang telah melakukan lelang terhadap Objek sengketa yang merupakan milik Penggugat I melalui Turut Tergugat I, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang harus dibatalkan dan harus di kembalikan kepada pemilik yang sah yaitu Penggugat I sebagai ahli waris yang mendapatkan warisan berupa objek sengketa dari Almarhum Surandy Buamona dan Almarhumah Mardia Buamona;
9. Menghukum Tergugat I maupun siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat I sebagai pemilik yang sah ;
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari kelalaian dalam menjalankan isi putusan ;
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh pada putusan ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.651.000,- (satu juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ternate pada hari Senin, tanggal 05 Desember 2016, oleh kami Saiful Anam, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Aris Fitra Wijaya, S.H.M.H., dan Nithanel N.Ndaumanu, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,

**Halaman 51 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.**

#### 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

yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ternate Nomor 29/Pdt.G/2016/PN Tte., tertanggal 09 September 2016, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 07 Desember 2016, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota, Melda Renny Tanti, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri juga oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Hakim-hakim Anggota :

Ttd,

Aris Fitra Wijaya, S.H.M.H.

Ttd,

Nithanel N.Ndaumanu, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd,

Saiful Anam, S.H.

Panitera Pengganti :

Ttd,

Melda Renny Tanti, S.H.

### Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Atk.....	Rp.	50.000,-
3. PNBP.....	Rp.	120.000,-
4. Materai.....	Rp.	6.000,-
5. Redaksi.....	Rp.	5.000,-
6. Panggilan .....	Rp.	1.440.000,-

**J u m l a h :** :Rp. 1.651.000,- (satu juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

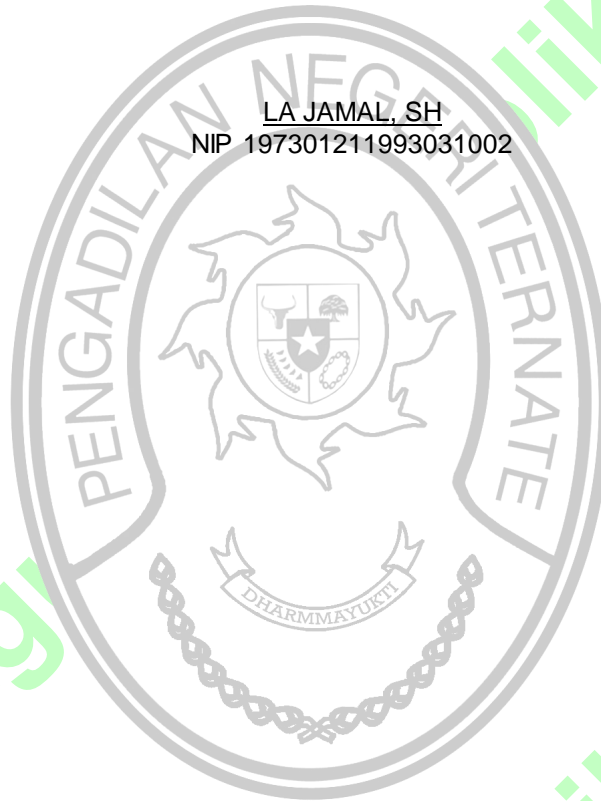
putusan.mahkamahagung.go.id

## CATATAN PANITERA:

Putusan ini belum berkekuatan hukum tetap.  
Karena Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan  
Penggugat V mengajukan upaya hukum Kasasi  
Salinan putusan sesuai aslinya  
Salinan putusan ini Dikeluarkan untuk kepentingan dalam  
Pemeriksaan di tingkat Banding

PENGADILAN NEGERI TERNATE,  
PANITERA

LA JAMAL, SH  
NIP 197301211993031002



Halaman 53 dari 53 halaman Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PNTte.

### 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)