



**P U T U S A N**  
Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**JORRI FILIP BOARI**, beralamat di Jl. Merdeka, RT 001/RW 001, Kelurahan Karang Taruna, Kabupaten Nabire, Provinsi Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Habel Rumbiak, SH Advokat dan Konsultan Hukum** Dari Lembaga Bantuan Hukum Kamasan, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 39, Kabupaten Biak Numfor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2014, selanjutnya, disebut sebagai: **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

**M E L A W A N :**

**Tuan Obed Nego Tana Allo, SP**, yang beralamat di Jin. Patimura, Kelurahan Serui Kota, Kecamatan Yapen Selatan, Kabupaten Kepulauan Yapen, Provinsi Papua, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

**Tuan Hendra Luther**, beralamat di Jl. Tamini, Cahaya Dalam, Kelurahan Samofa, Distrik Samofa, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua, sekarang tidak diketahui lagi baik didalam negeri maupun di luar negeri, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

**Rehulina Manik, SH, MKn**, yang beralamat di Jalan Selat Sunda, Distrik Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

**Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor**, yang berkedudukan di Jalan Angkasa Trikora, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**

**PT Bank Rakyat Indonesia cq PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Biak**, yang Berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, Distrik Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Havid Mizain, S.H., Wisnu Yudanto, S.H., Rudi Irianto, S.H., Syamsir Ristan** para

Halaman 1 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP



karyawan Bank BRI yang beralamat di Jalan Ahmad Yani,  
Distrik Biak Kota, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua,  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2015  
selanjutnya disebut sebagai TERBANDING V semula  
TERGUGAT V;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 25 / PDT / 2016 / PT JAP tanggal 30 Mei 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 25 / PDT / 2016 / PT JAP tanggal 20 Juli 2016 tentang Hari Sidang ;
3. Berkas Perkara putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 9 /Pdt.G/2015/PN Bik tanggal 29 Februari 2016 dan semua surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;
4. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 9/Pdt.G/2015/PN Bik tertanggal 24 Maret 2016, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Biak, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat menyatakan banding, atas putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 9/Pdt.G/2015/PN Bik tanggal 29 Februari 2016 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding dan Pernyataan Permohonan Banding telah disampaikan dengan cara seksama dan patut kepada Para Terbanding tertanggal 30 Maret 2016 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Biak ;
5. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 9/Pdt.G/2015/PN Bik yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Biak kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat, dimana kedua belah pihak telah diberi kesempatan yang cukup untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Biak selama 14 (empat belas) hari kerja sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Mei 2015, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Biak pada tanggal 28 Mei 2015, dibawah Register No.9/Pdt.G/2015/PN Bik, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 675/Samofa, Gambar Situasi Tanggal 14 Maret 1991 Nomor 48/1991 seluas 358 M2, yang terletak di Kelurahan Samofa, Distrik Samofa, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Tinggal
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Rumah Tinggal
- Sebelah Barat : Rumah Tinggal

Yang selanjutnya disebut tanah sengketa;

2. Bahwa Penggugat mengenal dengan baik Tergugat I dan belakangan meminjam uang sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat I, namun karena adanya kesulitan dalam usaha-usaha Penggugat maka, pengembalian pinjaman kepada Tergugat I menjadi tersendat;
3. Bahwa untuk menjamin pinjaman dari Penggugat kepada Tergugat I, maka Penggugat dan Tergugat I membuat Surat Kuasa Menjual "dibawah tangan" bertanggal 11 Desember 2010, sekali lagi dilakukan sebagai jaminan atas pinjaman dari Penggugat kepada Tergugat I, sambil menunggu upaya Penggugat untuk melunasi pinjaman tersebut secara bertahap;
4. Bahwa ternyata Surat Kuasa Menjual yang sifatnya menjamin itu, benar-benar disalahgunakan oleh Tergugat I, dijadikan sebagai dasar untuk mengalihkan (menjual) tanah sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat;
5. Bahwa tanah sengketa tersebut kemudian dijadikan agunan (jaminan) kredit oleh Tergugat II kepada Tergugat V yang akhirnya berstatus kredit macet hingga saat diajukannya gugatan ini;
6. Bahwa Penggugat kemudian mengetahui segala hal-ihwal ini menyusul pemberitahuan dari Tergugat V yang hendak melakukan lelang atas tanah sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya;
7. Bahwa atas penelusuran yang dilakukan oleh Penggugat, ternyata diketahui bahwa telah dilakukan jual beli atas tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Biak Numfor
8. Bahwa seharusnya Tergugat III menolak untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah sengketa, karena dasar hukum yang dipakai oleh Tergugat I adalah Surat Kuasa Menjual yang dibuat dibawah tangan;
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, setiap pengalihan hak (jual-beli) atas benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) tidak diperkenankan dengan menggunakan Surat Kuasa

Halaman 3 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP

#### 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

Menjual yang dibuat dibawah tangan, melainkan harus dengan akta Autentik atau Notaril;

10. Bahwa ketentuan tersebut antara lain ditegaskan dalam Pasal 1792 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa setiap pemindahan hak atas benda tidak bergerak (tanah), harus dilakukan dengan akta autentik;

11. Bahwa dengan demikian patut disimpulkan :

- Bahwa terjadi penyalahgunaan penggunaan Surat Kuasa Menjual bertanggal 11 Desember 2010 oleh Tergugat I;
- Bahwa Jual Beli tanah sengketa dengan sertifikat Hak Bangunan Nomor 675/Samofa atas nama Penggugat yang dilakukan dengan dasar SURAT KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN bertanggal 11 Desember 2010 tersebut harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM dengan segala akibatnya;
- Bahwa Kerugian yang timbul karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dan kredit macet yang ditimbulkannya, menjadi tanggungjawab Para Tergugat;
- Bahwa Tergugat V, harusnya melakukan pemeriksaan internal terhadap Bagian Analisa Kredit dan Bagian Legal, yang ternyata tidak memverifikasi dengan tepat dan benar penggunaan "Surat Kuasa Menjual" dibawah tangan, yang digunakan untuk memperjualbelikan tanah sengketa, yang kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan kredit ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Biak;
- Bahwa Itikad buruk dari Tergugat II selaku penerima kredit dan kelalaian dari Tergugat V dalam melakukan penelitian terhadap Akta Jual-Beli, karena dari awal Tergugat II selaku pemohon kredit telah mempunyai niat buruk untuk mendapatkan dana (merugikan keuangan negara) dari Tergugat V dan sengaja untuk menjadikannya kredit macet;
- Bahwa saat ini pinjaman uang dari Tergugat II kepada Tergugat V statusnya adalah "kredit macet" dan tanah sengketa dalam status penyitaan untuk selanjutnya hendak dilelang oleh Tergugat V;

Berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas maka, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 675/Samofa, Gambar Situasi Tanggal 14 Maret 1991 Nomor 48/1991

Halaman 4 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP

#### 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

seluas 358 M2, yang terletak di Kelurahan Samofa, Distrik Samofa, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua, dengan batas-batas

Sebelah Utara : Rumah Tinggal

Sebelah Timur : Jalan

Sebelah Selatan : Rumah Tinggal

Sebelah Barat : Rumah Tinggal

3. Menyatakan bahwa jual-beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Akta Jual-Beli dibuat oleh Tergugat III, balik nama yang dilakukan Tergugat IV dan Tergugat V yang memperoleh Hak Tanggungan atas tanah sengketa kesemuanya sebagai perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Jual Beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dihadapan Tergugat III, Balik Nama sertifikat milik Penggugat yang dilakukan Tergugat IV dan Hak Tanggungan yang diperoleh Tergugat V harus dinyatakan batal demi hukum;
5. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah sengketa yang dimohonkan adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat V telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 05 Januari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### I. OBYEK GUGATAN TIDAK JELAS

1. Bahwa obyek sengketa dalam pokok gugatan yang diajukan Penggugat adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana termuat didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 675/ Samofa dengan ukuran luas 358 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Samofa, Distrik Samofa, Kabupaten Biak Numfor, Propinsi Papua yang sedang menjadi agunan kredit pada Tergugat V;  
Namun pada kenyataannya obyek sengketa yang telah menjadi agunan pada Tergugat V yang telah diikat dengan Hak Tanggungan adalah sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. M. 703 yang dimiliki oleh Tergugat II;

Halaman 5 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP

#### 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)





2. Bahwa dari gugatan Penggugat tersebut jelas tidak sempurna (bahkan tidak jelas! ) dikarenakan terdapat perbedaan sertifikat tanah yang menjadi obyek gugatan dengan sertifikat tanah yang dijadikan agunan pada Tergugat V. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 556 K/ Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena obyek gugatan tidak jelas;

**II. DASAR GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK SEMPURNA (OBSCUUR LIBEL)**

3. Bahwa pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita angka 4 adalah jual - beli antara Tergugat I dengan Tergugat (I atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 675/ Samofa sedangkan dalam petitum angka 4 Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar membatalkan Hak Tanggungan yang diperoleh Tergugat V;
4. Bahwa disini perlu Tergugat V jelaskan bahwa Tergugat V memperoleh Hak Tanggungan tersebut dari Tergugat II sebagai agunan kredit yang diberikan oleh Tergugat V kepada Tergugat II atas sebidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat II sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. M. 703. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan dan keambiguan, karena Penggugat telah mempermasalahkan obyek sengketa yang berbeda dengan apa yang diterima oleh Tergugat V sebagai agunan kredit dari Tergugat II, ketidakjelasan dari gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas dapat merugikan kepentingan Tergugat V;
5. Bahwa sesuai dengan fakta yuridis tersebut diatas dan sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 atas gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, maka gugatan tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**III. TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM YANG JELAS ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT V**

6. Bahwa Salah satu dalil dari gugatan Penggugat tanggal 28 Mei 2015 adalah mengenai keberatan Penggugat atas digunakannya surat kuasa menjual yang diberikan Penggugat sendiri kepada Tergugat I untuk



menjual obyek sengketa yang dijadikan jaminan atas pinjaman Penggugat kepada Tergugat I;

7. Bahwa Dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya merupakan permasalahan intern antara Penggugat dengan Tergugat K Hal ini mengingat tidak ada satupun pokok gugatan dari Penggugat dalam surat gugatannya yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V yang mengakibatkan timbulnya perselisihan antara kedua belah pihak. Berdasarkan fakta yuridis yang ada, telah jelas bahwasanya ternyata antara Penggugat dengan Tergugat V sama sekali tidak memiliki kaitan hukum dalam perkara a quo;
8. Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 mengenai syarat materiil gugatan, bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Oleh karena itu, gugatan yang demikian seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat V dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat V menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat V;
4. Bahwa Tergugat V tidak mengenal, tidak mengetahui dan tidak memiliki hubungan langsung atas permasalahan jual beli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 675/Samofa yang menurut Penggugat telah dijadikan jaminan kredit pada Tergugat V;
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat V terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
6. Bahwa Tergugat II adalah debitur dari Tergugat V terhitung sejak 21 Februari 2011, yang telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 20 tanggal 21 Februari 2011, Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. 19 tanggal 21 Februari

Halaman 7 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2012 dan Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. 21 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh PPAT Elis Tjahjanti, S.H.;
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut Tergugat II telah sepakat menyerahkan agunan kepada Tergugat V, yaitu adalah : Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dan bangunan No. M. 703, diuraikan dalam surat ukur tanggal 25/01/2011, Nomor : 74/Samofa/2011, luas 358 M2, terletak di Kelurahan Samofa Distrik Samofa Kabupaten Biak Numfor Propinsi Papua, atas nama Hendra Luther, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 62/2011 tanggal 6 Mei 2011 dengan nilai sebesar Rp 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) berdasar pada APHT No. 41/2011 tanggal 21 Februari 2011 yang dibuat oleh Elis Tjahjanti PPAT Kabupaten Biak;
8. Bahwa penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh Hendra Luther (Tergugat II) selaku pemilik Sertifikat yang sah sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan : "pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan";
9. Bahwa pada saat ini kredit a.n. Tergugat II dinyatakan macet karena Tergugat II tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit yang terakhir yaitu Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. 21 tanggal 28 Maret 2013. Sehingga Tergugat V berdasarkan Perjanjian Kredit serta ketentuan didalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengajukan hak hukum yang dimilikinya dimana sebagai pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak preferensi dan dapat melakukan eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL);

## PERIHAL JUAL BELI SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.675/SEMOFA

10. Bahwa terhadap jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Karena pada prinsipnya pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum, hal ini sebagaimana diatur didalam Pasal 1338 ayat (3) BW. Penggugat/Pemilik hanya dapat menggugat ganti-rugi kepada pihak penjual tanah dan atau bangunan, bukan menggugat ganti-rugi pembatalan

Halaman 8 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP

### 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

jual beli dan meminta pengembalian tanah dan atau bangunan tersebut dari pembeli ke Penggugat/Pemilik;

Hal ini sesuai dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Bagian Perdata Umum :

IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

11. Bahwa Penggugat mendalilkan didalam posita angka 11 point 4 dan 5 sebagaimana Tergugat petik berikut : *"Tergugat V harusnya melakukan pemeriksaan internat tidak memverifikasi dengan tepat dan benar penggunaan "Surat Kuasa Menjual" dan " kelalaian dari Tergugat V dalam melakukan penelitian Akta Jual Beli "*. Disini sudah jelas bahwa Penggugat mengada-ngada dalam menyusun gugatannya, dalam kapasitas apa Tergugat V melakukan verifikasi terhadap Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Penggugat sendiri dengan Tergugat I? Selanjutnya penelitian yang bagaimana yang menurut Penggugat harus dilakukan oleh Tergugat V? Karena dalam hal ini Tergugat V tidak memiliki kewajiban dalam bentuk apapun untuk melakukan penelitian Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;

## PERIHAL KREDIT TERGUGAT II

12. Bahwa pemberian fasilitas kredit/pinjaman yang diberikan oleh Tergugat V kepada Tergugat II telah sesuai dengan prosedur. Sebelum menerima Sertifikat Hak Milik No. M. 703 sebagai agunan atas pinjaman tersebut, Tergugat V telah melakukan pengecekan/On The Spot dengan mendatangi bidang tanah sebagaimana tertera didalam Sertifikat Hak Milik yang dimaksud. Tergugat V telah memastikan bahwa bidang tanah yang akan dijadikan agunan adalah bidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. M. 703, dan pemilik atas bidang tanah tersebut telah sesuai dengan pemilik yang sah yaitu Tergugat II;

## PERIHAL HAK TANGGUNGAN

13. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. M. 703 yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 62/2011 tanggal 6 Mei 2011 dengan nilai sebesar Rp 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) berdasar pada APHT

Halaman 9 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP

### 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)



No. 41/2011 tanggal 21 Februari 2011 yang dibuat oleh Elis Tjahjanti PPAT Kabupaten Biak;

Dimana dalam proses pemberian Hak Tanggungan dari Tergugat II kepada Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan didalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu dalam hal ini sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 20 tanggal 21 Februari 2011, Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. 19 tanggal 21 Februari 2012 dan Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Modal Kerja No. 21 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh PPAT Elis Tjahjanti, S.H. sehingga Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat II selaku pemilik yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan adalah sah;

14. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Bagian Perdata Umum :

VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

#### PERIHAL SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)

15. Bahwa dalil Penggugat dalam angka 5 petitum yang meminta diletakkannya Sita Jaminan atas obyek sengketa merupakan pernyataan yang tidak berdasar.

Berdasarkan ketentuan didalam Pasal 14 jo. Pasal 16 ayat (5) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat V sebagai Pemegang Hak tanggungan memiliki hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri dan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya dari hasil eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Terlebih berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 dinyatakan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat diletakkan sita jaminan. Berdasarkan pemahaman ini, jelas permintaan sita jaminan oleh Penggugat atas obyek sengketa merupakan permohonan yang tidak berdasar dan untuk itu Kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menolak permohonan sebagaimana dimaksud.

Maka : Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut

diatas, Tergugat V mohon dengan hormat kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Biak, sudilah kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat V diatas, Penggugat selanjutnya tidak pernah hadir kembali di persidangan meskipun telah dipanggil lagi secara sah dan patut sehingga persidangan tetap dilanjutkan tanpa kehadiran dari penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Biak telah menjatuhkan putusan pada tanggal 29 Februari 2016 dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/2015/PN Bik yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut

## **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak Eksepsi Tergugat V ;

## **DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.3.356.000.- (tiga juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Biak tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 24 Maret 2016 ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara *yuridis formil* dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding tidak ada mengajukan Memori Bandingnya, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi keberatan-keberatannya meskipun tidak ada kewajiban untuk mengajukan Memori Banding, namun Pengadilan Tingkat

Halaman 11 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding akan mempertimbangkan segala sesuatunya berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 9/Pdt.G/2015/PN Bik tanggal 29 Februari 2016 berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang menolak gugatan Penggugat/Pembanding, Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri untuk memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 9 / Pdt. G / 2015 / PN Bik tanggal 29 Februari 2016 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat/Pembanding tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam ; Rechtsreglement Buiten gewesten (RBg) serta Pasal-pasal lain dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 9 / Pdt. G / 2015 / PN Bik tanggal 29 Februari 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 12 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari Rabu tanggal 27 Juli 2016 oleh kami IMANUEL SEMBIRING.S.H. selaku Hakim Ketua, PAHATAR SIMARMATA.SH.MHum. dan FATCHUL BARI,SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh BENYAMIN PALEPONG Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T t d

T t d

PAHATAR SIMARMATA,SH.MHum.

IMANUEL SEMBIRING.S.H.

T t d

FATCHUL BARI,SH.MH.

Panitera Pengganti,

T t d

BENYAMIN PALEPONG

Perincian biaya perkara :

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Biaya Redaksi	Rp. 5.000,-
- Biaya Proses	Rp.139.000,-
Jumlah	Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Salinan putusan sesuai aslinya.

PANITERA PENGADILAN TINGGI JAYAPURA,

Drs. LASMEN SINURAT, SH.

NIP 19551129 197703 1 001

Halaman 13 dari 13, Putusan Nomor 25/Pdt/2016/PT JAP