



PUTUSAN

Nomor 24/PDT/2024/PT MNK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Papua Barat yang mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **EKO DANUARTA SYAM**, beralamat di Jalan Sultan Hasanudin RT 001/RW 000, Kelurahan Fakfak Selatan, Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak, Provinsi Papua Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Charles Darwin Rahangmetan,SH.**, advokat beralamat Kantor di Kampung Hambriangkendik, Distrik Fakfak Tengah, Kabupaten Fakfak, Provinsi Papua Barat, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Fakfak tanggal 22 Juli 2024, dengan nomor register W31.U3/2.PDT.KK/HK.02/VII/2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

**Lawan:**

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, CABANG FAKFAK**, yang berkantor dan berkedudukan di Kelurahan Fakfak Selatan, Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak, Provinsi Papua Barat. Dalam hal ini diwakili oleh **Muhsin. SH.,MH, Oktovianus Waromi. SH, Maria Melati. SH, Muji Suhardiyanto, Maria Oneva Siringoringo, Candra Nugraha, Brilian Reiske Hurulean, dan Ruben Leonard Situmorang** berdasarkan Surat Tugas No.B.40/KC-XVIII/ADK/02/2024 tertanggal 20 Februari 2024 dan Surat Kuasa Khusus No.B.40/KCXVIII/ADK/02/2024, tertanggal 20 Februari 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Fakfak tanggal 21 Februari 2024, dengan nomor register W31.U3/3.PDT.KK/HK.02/II/2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**
2. **HAMSAR HAMID**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso RT. 027/RW 000 Kelurahan Wagom, Distrik Pariwari, Kabupaten Fakfak. selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi tersebut;

### Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 24/PDT/2024/PT MNK, Tanggal 26 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 24/PDT/2024/PT MNK Tanggal 26 Agustus 2024 untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Hari Sidang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 24/PDT/2024/PT. MNK Tanggal 26 Agustus 2024;
4. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Fakfak Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ffk tanggal 12 Juli 2024, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Fakfak Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ffk tanggal tanggal 12 Juli 2024, yang amarnya sebagai berikut;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.390.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Fakfak diucapkan pada tanggal 12 Juli 2024 dengan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Fakfak pada tanggal 12 Juli 2024, terhadap putusan tersebut, Pemanding semula Penggugat, melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2024, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ffk tanggal 25 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Fakfak,

Halaman 2 dari 8 Putusan Nomor 24/PDT/2024/PT MNK

#### 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

permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Fakfak tanggal 25 Juli 2024 ;

Menimbang bahwa, Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Fakfak pada tanggal 30 Juli 2024 dan juga kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Menimbang bahwa, memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tertanggal 25 Juli 2024 dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa objek sengketa berupa ruko bukanlah milik Syahrudin Kallu, tapi milik Hamsar Hamid ( Turut Terbanding semula Turut tergugat )
2. Bahwa objek sengketa berupa ruko tidak termasuk objek Hak tanggungan ;
3. Bahwa benar pemilik tanah sesuai bukti T-5 adalah SYAHRUDDIN KALLU, tetapi objek sengketa adalah berupa bangunan RUKO yang bukan milik SYAHRUDDIN KALLU melainkan milik HAMSAR HAMID (Turut Tergugat); jadi apabila RUKO (bangunan) itu sebagai objek hak tanggungan, maka SYAHRUDDIN KALLU tidak bisa memberikan RUKO itu sebagai objek Hak Tanggungan karena ia bukan sebagai pemilik RUKO. Hal ini sejalan dengan asas pemisahan horizontal yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman di atasnya.
4. Bahwa Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding yaitu perbuatan Tergugat/Terbanding yang menyuruh Pengugat/Pemanding keluar dari RUKO yang disewa, sementara Tergugat/Terbanding bukanlah pemilik RUKO. Dalil Penggugat semula Pemanding ini tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat ;
5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Fakfak telah salah menerapkan hukum atau telah keliru menerapkan hukum karena mencampur adukan Pasal 1365 dalam Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata yang tidak ada dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Halaman 3 dari 8 Putusan Nomor 24/PDT/2024/PT MNK

#### 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)



6. Bahwa nama Hakim Mediator yang ikut serta dalam pembacaan putusan perkara **a quo** pada tanggal 12 Juli 2024 menunjukkan atau membuktikan telah terjadi kesalahan pengetikan atau suatu kekeliruan yang nyata. Karena selama persidangan berlangsung dari pembacaan gugatan sampai pembuktian; hakim mediator tidak pernah terlibat atau ikut dalam pemeriksaan perkara. Tetapi Hakim Mediaor ikut menanda tangani Putusan dalam perkara **a quo**

Menimbang bahwa, atas memori banding dari pbanding semula Penggugat, pihak Terbanding semula Tergugat telah menyampaikan kontra memori bandingnya tertanggal 5 Juli 2024 yang telah pula disampaikan kepada Pbanding semua Penggugat pada tanggal 6 Agustus 2024 ;

Menimbang bahwa, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pbanding dalam Memori Bandingnya adalah keberatan-keberatan yang tidak mempunyai alas hukum yang jelas dan dibenarkan menurut hukum, hal ini mengingat berdasarkan fakta hukum yang ada, yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum yang diajukan dalam persidangan, ternyata pertimbangan-pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Fak fak perkara *a quo* (selanjutnya disebut Hakim Tingkat Pertama) adalah **pertimbangan hukum yang sudah tepat dan benar** ;
2. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Fakfak pada halaman 27 alinea 3 (tiga) yang menyatakan ***“Menimbang, berdasarkan 4 (empat) syarat tersebut, Majelis Hakim menilai perjanjian sewa menyewa Penggugat dengan Turut Tergugat tidak memenuhi syarat ke-4 (empat), karena sewa menyewa tersebut merupakan perbuatan yang dilarang, yang mana larangan tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan (vide bukti T-4) dan termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (vide bukti T-6) sebagai mana pertimbangan Majelis Hakim diatas, sehingga perjanjian yang dilakukan diatas suatu sebab yang terlarang sebagai mana perjanjian antara Turut Tergugat dengan Penggugat tersebut (vide bukti P1) haruslah dinyatakan batal demi hukum ( Pasal 1337***



***KUHPerdata), maka terhadap petitum kedua Penggugat yang memohon Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah penyewa atas ruko yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah dan benar menurut hukum, haruslah ditolak “; \_***

Menimbang bahwa, kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (**inzage**) pada tanggal 19 Agustus 2024 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Fakfak Nomor : 1/Pdt.G/2024/PN Ffk yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 12 Juli 2024, sedangkan permohonan banding oleh Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 25 Juli 2024, sehingga ternyata permohonan banding tersebut diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam tenggang waktu 13 ( tiga belas ) hari kalender, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara banding ini memutuskan sebagai berikut;

#### **MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Fakfak tanggal 12 Juli 2024 Nomor : 01/Pdt.G/2024/PN.Ffk.

#### **MENGADILI SENDIRI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa, dari alasan-alasan Kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat, pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Fakfak No. 1/PDT.G/2024/PN.Ffk tanggal 12 Juli 2024.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan.

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Fakfak Nomor 1/Pdt.G/2024/PN.Ffk, tanggal 12 Juli 2024, dan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang telah menolak gugatan Pembandin semula Penggugat di dasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari Berkas Perkara, Putusan Pengadilan Negeri Fakfak tanggal 12 Juli tahun 2024 , Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ffk, memori banding dan kontra memori banding Surat Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, serta bukti bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Pembanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Terjadi setelah adanya pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah yang dijadikan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan terhadap tanah beserta segala sesuatu yang ada, terletak diatas tanah tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Ruko yang ada diatas tanah tersebut adalah termasuk atau ikut menjadi Objek Hak Taggungan.

Menimbang bahwa, oleh karena Perjanjian Sewa menyewa antara Pembanding semula Penggugat dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat dibuat diatas objek yang sudah dibebani Hak tanggungan dan dibuat tanpa Izin

Halaman 6 dari 8 Putusan Nomor 24/PDT/2024/PT MNK

#### 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

dari Pemegang Hak Tanggungan Maka Perjajian sewa menyewa tersebut adalah perjanjian yang terlarang ;

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan diatas maka keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam memori banding tersebut diatas dinilai tidak cukup beralasan dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Fakfak Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ffk tanggal 12 Juli 2024 haruslah dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana ditetapkan dalam amar Putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan:

## MENGADILI:

- Menerima Pengajuan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Fakfak Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Ffk, Tanggal 12 Juli 2024, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat pada hari Senin, Tanggal 23 September 2024, oleh kami **YUDISSILEN S.H. M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Papua Barat selaku Ketua Majelis dengan **IRFANUDIN S.H. M.H.** dan **I WAYAN SUKANILA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Papua Barat **Nomor 24/PDT/2024/PT MNK**, Tanggal 25 Juli

Halaman 7 dari 8 Putusan Nomor 24/PDT/2024/PT MNK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis Tanggal 3 Oktober 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **VERONIKA SITANGGANG, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

**IRFANUDIN S.H, M.H.**

Hakim Ketua,

**YUDISSILEN S.H, M.H.**

**I WAYAN SUKANILA, S.H, M.H.**

Panitera Pengganti

**VERONIKA SITANGGANG, S.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Proses lainnya</u>	<u>Rp. 130.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000

Halaman 8 dari 8 Putusan Nomor 24/PDT/2024/PT MNK

**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)