



P U T U S A N

No.1599 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**HERMAN BAMBANG**, bertempat tinggal di Jalan Raya Mandala, Muli Kabupaten Merauke, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bethsie Pesiwarissa, SH., Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum Bethsie Pesiwarisa, SH, berkantor di Jalan Bakum RT.01 RW.I (belakang CNI) Perumnas II, Kelurahan Yabansi, Distrik Heram, Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2012;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **CHRISIDA KURNIAWATI**, bertempat tinggal di PT.Tunas Jaya Irja Jalan Raya Mandala, Kabupaten Merauke, dalam hal ini memberi kuasa kepada Betsy R. Imkotta, SH. Advokat pada Kantor dan Kunsultan Hukum Betsy R. Imkotta, berkantor di Jalan Kampung Timor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2010;
- 2 **PIMPINAN PT. BANK MANDIRI (PERSERO) CABANG MERAUKE**, bertempat tinggal di Jalan Raya Mandala Kabupaten Merauke, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sde Tony (Professional Staff Credit Operation Desk Merauke), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2011;
- 3 **Drs.A. JUMAME**, bertempat tinggal di Jalan Kalimantan Distrik Merauke, Kabupaten Merauke, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dominggus Frans, SH. Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Jalan Parakomando Perumahan Bina Marga Merauke Kelurahan Mandala, Distrik/Kabupaten Merauke, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2010;
- 4 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MERAUKE**, beralamat di Jalan Trikora Kabupaten Merauke,

Hal. 1 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013

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)



dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Yusuf Mangesu dan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2010;

**5 PIMPINAN PT.BANK PAPUA Cq. PIMPINAN PT.BANK**

**PAPUA CABANG MERAUKE**, berkedudukan di Jalan Raya Mandala Muli Kabupaten Merauke, dalam hal ini memberi kuasa kepada Benedictus Renny See, SH. dan kawan-kawan, semuanya berkantor di Jalan A. Yani No.5-7 Jayapura;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

- 1 Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 November 2010 yang telah terdaftar di dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Merauke dengan No. 17/Pdt.G/2010/PN-MRK, yang pada pokoknya menyatakan alasan-alasan/dalil-dalil sebagai berikut :

Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan luas 1300 m<sup>2</sup> beserta 1 (satu) buah rumah di atasnya yang terdiri dan bangunan utama ukuran 12 x 24 M<sup>2</sup> dan bangunan bekas rumah makan ukuran 7 x 13 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Raya Mandala Muli Kelurahan Rimba Jaya Distrik Merauke Kabupaten Merauke, dengan batas – batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan gang SD YPK Muli,
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Alm.Yuliana Batmanlussi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah garapan Luther Batmanlussi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Raya Mandala;

Berdasarkan sertifikat HGB No.07 atas nama Herman Bambang, dimana sebidang tanah tersebut Penggugat beli pada tahun 1981 dan alm.Feleks Kowai Gebze selaku pemilik tanah adat marga Gebze suku Marind Anim yang dikuatkan lagi dengan surat pelepasan hak atas tanah adat No.42/LMA-M1/1/2010 dan Dahroin Seko Gebze selaku ahli waris dan alm.Feleks Kowai Gebze;

- 2 Bahwa tanah seluas 1300 m<sup>2</sup> (objek sengketa) adalah bagian dan tanah adat seluas 2698 m<sup>2</sup> yang Penggugat beli dan Alm.Feleks Kowai Gebze, dimana pada saat pengajuan permohonan penerbitan sertifikat tanah



tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten Merauke (sebelumnya kantor Agraria Kabupaten Merauke) ternyata untuk rumah tinggal luas tanah tidak boleh lebih dari 2000 M<sup>2</sup>, sehingga tanah tersebut kemudian dibagi/dipecah menjadi 2 (dua) sertifikat tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang terdiri dari: tanah seluas 1300 M<sup>2</sup> dengan sertifikat HGB No.07 atas nama Herman Bambang dan sisanya seluas 1398 M<sup>2</sup> dengan sertifikat HGB No.13 atas nama Yuliana Batmanlusi istri Penggugat;

- 3 Bahwa pekerjaan Penggugat adalah pengusaha toko kelontongan dan usaha rumah makan, maka tahun 1987 untuk menambah modal usaha Penggugat mengajukan permohonan kredit ke Tergugat II ( Bank Export Import (Bank Exim) Cabang Merauke sekarang Bank Mandiri Cabang Merauke), dan kemudian setelah pihak Tergugat II datang melihat usaha Penggugat maka kepada Penggugat hanya diberikan kredit sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan untuk Jaminan Hipotiknya Penggugat menyerahkan sertifikat HGB No.07 atas nama Penggugat yang kepada pihak Tergugat II dan kemudian tahun 1988 menambah pinjaman kredit lagi sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- 4 Bahwa karena masalah keluarga antara Penggugat dan istri Yuliana Batmanlusi, maka pada tahun 1991 Penggugat pergi ke Jayapura dan tinggal di Takar - Sarmi, dan setelah itu Penggugat dan istrinya tidak pernah berkomunikasi lagi dalam bentuk apapun, baik lewat surat maupun telpon, hal ini terjadi karena Penggugat marah dengan kelakuan istrinya Yuliana Batmanlusi yang tidak setia lagi sebagai istri dan membuat Penggugat malu, sehingga sangat mustahil jika ditahun 1992 Penggugat membuat surat kuasa kepada alm.Yuliana Batmanlusi untuk menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, "karena jangankan memberikan surat kuasa memberi maaf kepada alm.Yuliana Batmanlusi saja belum tentu Penggugat berikan karena sakit hatinya";
- 5 Bahwa setelah Penggugat setelah berada di Jayapura Penggugat pernah berkirim surat ke pihak Tergugat II Bank Exim Cabang Merauke (sekarang Bank Mandiri) dengan tembusan ke PUPN untuk minta agar pihak Tergugat II menghentikan bunga pinjaman Penggugat karena usahanya macet, dan kurang lebih 1 (satu) tahun kemudian ketika Penggugat sudah ada uang Penggugat datang ke kantor PUPN ( Panitia

Hal. 3 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013

**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)



Urusan Piutang Negara) untuk melunasi pinjaman kredit namun pihak PUPN mengatakan bahwa kreditnya sudah ada yang melunasi dan ketika Peggugat bertanya siapa yang melunasi pihak PUPN mengatakan bahwa mereka tidak tahu persis namun data yang mereka dapat dan Tergugat II bahwa kredit Peggugat sudah terbayar, saat itu Peggugat berpikir bahwa mungkin kredit tersebut telah dilunasi oleh anak-anaknya yang masih di Merauke karena Peggugat mendengar bahwa istrinya telah pergi dari Merauke dengan laki-laki lain;

- 6 Bahwa sejak Peggugat dan kantor PUPN untuk melunasi kredit Peggugat dan Bank Exim (sekarang Bank Mandiri) Cabang Merauke hingga hari ini Peggugat belum pernah datang sendiri atau memberi kuasa kepada siapapun untuk datang ke pihak Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Merauke) untuk mengambil agunan sertifikat HGB No.07 yang Peggugat jaminkan di Bank tersebut ketika Peggugat mengambil kredit;
- 7 Bahwa akhir tahun 2009 Peggugat bertemu dengan pak Haji Waros, salah seorang ahli waris yang menjual tanah objek sengketa kepada Peggugat dan dari Haji Waros Peggugat tahu bahwa tanah dan rumahnya telah dikuasai oleh orang lain yaitu orang Cina yang bernama Van Khan, disitu Haji Waros minta agar Peggugat kembali ke Merauke untuk mengurus tanah dan rumahnya karena istri Peggugat juga sudah meninggal di Sorong, setelah pertemuan dengan Haji Waros tersebut akhirnya diawal tahun 2010 Peggugat kembali ke Merauke dan ternyata apa yang diceritakan haji Waros benar adanya. Peggugat juga mendapati anak-anaknya tinggal di Merauke dengan kontrak rumah ;
- 8 Bahwa karena Peggugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun maka Peggugat mendatangi PT. Tunas Jaya untuk berbicara dengan pihak Van Khan, ternyata Van Khan sudah meninggal di Singapura dan tanah objek sengketa tersebut sekarang telah beralih atas nama Chrissida Kurniawati anak Van Khan, namun saat itu Peggugat hanya bertemu dengan Kongsu yang adalah orang kepercayaan Van Khan
- 9 Bahwa setelah kembali dan pertemuan dengan Kongsu Peggugat memasang tulisan di pagar dan tanah objek sengketa yang isinya : “Tanah ini milik Herman Bambang dan belum pernah dijual kepada siapapun” dan setelah itu Peggugat menyuruh anak-anaknya yang hidup di rumah



kontrakan untuk kembali ke rumah mereka (objek sengketa) dan sekarang objek sengketa sudah ditempati oleh anak-anak Penggugat mulai dan bulan Januari 2010;

10 Bahwa Tergugat I adalah Pembeli yang beritikad buruk karena sudah menguasai dan memiliki objek sengketa dengan cara melawan hukum juga tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan karena dan serangkaian pembicaraan belum didapat titik temu, namun dan Pengacara membuat somasi yang isi tidak menggambarkan adanya upaya perdamaian yang gagal karena telah ada pembicaraan yang alot dan ternyata tidak berhasil karena Penggugat memaksakan kehendaknya. Yang sesungguhnya terjadi bahwa setelah Pengacara ber sms dengan Penggugat pada tanggal 17 dan 18 Pebruari 2010 dan tanpa ditindak lanjuti dengan pembicaraan yang baik dan bermartabat demi mencapai solusi yang baik, telah melayangkan somasi tertanggal 19 Pebruari 2010 dengan menyatakan bahwa “dengan menanggapi kehendak bapak (Penggugat) melalui sms tersebut, dapat kami sampaikan bahwa kami tidak menyetujui dan atau tidak sependapat dengan apa yang dikehendaki oleh bapak, oleh karena itu kami lebih memilih diselesaikan melalui prosedur hukum yang berlaku di Republik Indonesia” disini sangat nyata bahwa Tergugat I memang pembeli yang beritikad buruk karena sesungguhnya dan hasil menjadikan sertifikat HGB No.07 agunan kredit di Bank Papua Tergugat I telah meraup uang sebesar Rp.2.610.900.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta sembilan ratus ribu rupiah) ;

11 Bahwa Tergugat I harusnya menyadari tindakannya menguasai objek dengan cara melawan hukum yakni dengan membeli dan bukan pemilik yang sah atas tanah dengan sertifikat HGB No.07 atas nama Penggugat yang telah dialihkan kepemilikannya kepada Tergugat I secara melawan hukum kemudian Tergugat I telah pula mengurus peningkatan hak atas objek sengketa dan HGB menjadi Hak Milik tersebut, namun Tergugat I tidak mau tahu, apalagi Tergugat I membeli tanah dan rumah objek sengketa dan Alm.Yuliana Batmanlussi dengan harga yang sangat murah yakni hanya sebesar Rp.35.000.000,-( Tiga puluh limajuta rupiah), sangat disadari atau aji mumpungkah atau mendapat durian jatuh, karena dengan nilai beli yang jauh di bawah standar harga jual tanah dan rumah objek

Hal. 5 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



pada tahun 1992, Tergugat I sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2009 telah meraup keuntungan berupa hasil kredit dan Bank Papua Cabang Merauke (Tergugat V) dengan agunan objek sengketa sebesar Rp.2.610.900.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta sembilan ratus ribu mpiah);

12 Bahwa sesudah Pengugat menerima somasi dan Pengacara Tergugat I tanggal 19 Februari 2010 sebagaimana Penggugat uraikan pada point 10 diatas, pada tanggal 21 Mei 2010 Pengacara Chrissida Kurniawati Tergugat I dan Kongsi melaporkan Penggugat ke Polsek Merauke Kota dengan tuduhan penyerobotan tanah dan rumah, Penggugat datang memenuhi panggilan polisi tersebut dan saat di penyidik Penggugat diperlihatkan Sertifikat HGB No.07 milik Penggugat yang Penggugat serahkan kepada Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Merauke) sebagai Jaminan kredit saat Penggugat mengambil kredit pada tahun 1987 dan sertifikat yang diperlihatkan oleh penyidik berupa foto copian saja, setelah pemeriksaan itu pengacara Penggugat mendatangi penyidik untuk meminta dicopikan sertifikat tersebut, namun penyidik tidak mau berikan dengan alasan ini barang bukti, kemudian Pengacara Penggugat menyurat secara resmi kepada Tergugat IV (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke) untuk meminta foto copi sertifikat HGB No.07 termasuk sertifikat Hak milik atas nama Chrissida atas Tanah objek sengketa dimana peningkatan hak tersebut berasal dan HGB No.07 milik Penggugat dan HGB No.13 atas nama Alm.Yuliana Batmanlussi, hal ini diketahui Penggugat lewat pengacaranya yang telah melihat sendiri di buku tanah yang disimpan di kantor Tergugat IV dan mendapat copian sertifikat tersebut ;

13 Bahwa dari copian sertifikat yang Penggugat dapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke (Tergugat IV), baru Penggugat tahu kalau ada akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III sebagai PPAT atas tanah objek sengketa tersebut, padahal Penggugat belum pernah mengambil agunan kredit berupa Sertifikat HGB No.07 dan Tergugat II dan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun dan juga tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk mengambil sertifikat HGB No.07 milik Penggugat dan Tergugat II dan juga tidak pernah membuat surat kuasa kepada siapapun untuk menjual tanah objek



sengketa tersebut, lalu kenapa Tergugat III bisa membuat akta jual beli No. 83.a/PPAT.CIMRK tanggal 14 Agustus 1992 tersebut padahal sertifikat asli masih berada di tangan Tergugat II;

14 Bahwa jika dilihat dan catatan yang ada pada buku tanah, maka Akta jual beli tanah objek sengketa telah dibuat oleh Tergugat III sebagai PPAT dengan melawan hukum yaitu dengan melanggar kewenangannya sebagai PPAT, dimana pada saat akan membuat akta jual beli ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat materiil dan syarat formil, adapun syarat materiilnya adalah

- a Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak atas tanah hanya warga negara Indonesia, maka pembeli haruslah berkewarganegaraan Indonesia;
- b Penjual tanah haruslah adalah pemegang yang sah dan hak atas tanah tersebut atau pemilik hak atas tanah tersebut;
- c Tanah yang akan dijual belikan tidak boleh sedang menjadi agunan kredit atau tidak sedang dalam sengketa;

sedangkan syarat formilnya dibuat oleh PPAT dan para pihak menanda tangani akta jual beli di hadapan PPAT dan sebelum jual beli dibuat oleh PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan kepada PPAT sertifikat tanah yang asli dan bukti pembayaran biaya pendaftaran; dalam hal jual beli ini Tergugat III telah lalai melaksanakan kewenangannya dengan melanggar syarat materiil yakni penjual bukanlah orang yang berhak untuk menjual tersebut, karena bukan Penggugat yang menjual tanah tersebut dan tanah objek sengketa tersebut juga sedang dijadikan agunan kredit di bank milik Tergugat II; menurut UUPA dan PP No. 10 tahun 1961 jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak batal demi hukum dan menjual belikan tanah yang sedang dijadikan agunan di bank atau yang sedang dalam sengketa adalah tidak sah, dengan demikian perbuatan Tergugat III dalam membuat akta jual beli No. 83.a/PPAT.C/MRK tanggal 14 Agustus 1992 adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

15 Bahwa yang sangat mengherankan dan tidak masuk di akal adalah pada saat akta jual beli No. 83.a/PPAT.C/MRK tanggal 14 Agustus 1992



tersebut dibuat oleh Drs.A.Jumame (Tergugat III) selaku PPAT dengan, posisi sertifikat 11GB No.07 milik Penggugat masih berada ditangan Tergugat II, lalu dan mana Tergugat I dan Alm.Yuhiana Batmanlussi mendapatkan sertifikat HGB No.07 milik Penggugat yang ash dan serahkan kepada Tergugat III untuk membuat akta jual beli a quo, lalu sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Tergugat III tetap membuat akta jual beli padahal sertifikat tanah HGB No.07 adalah atas nama Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut bukan Alm.Yuliana Batmanlussi, sehingga Alm.Yuliana Batmanlussi tidak berhak untuk menjual tanah dimaksud, disini sangat jelas bahwa Tergugat III telah bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat I bekerja sama dengan memperdaya dan menggunakan kelemahan Alm Yuliana Batmanlussi dengan melakukan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat sehingga Penggugat sangat dirugikan karenanya, karena akibat dibuatnya akta jual beli tersebut maka berpindah kepemilikan tanah dan Penggugat kepada Tergugat I, padahal yang bertindak sebagai penjual bukan Penggugat apalagi saat itu Penggugat tidak tahu sama sekali adanya pembuatan akta jual beli tersebut karena Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut dan juga tidak pernah membuat surat kuasa kepada Alm.Yuliana Batmanlussi untuk menjual tanah dan rumah tersebut diatas;

16 Bahwa kemudian dan buku tanah jelas tertulis bahwa pada tanggal 02 September 1992 pihak Tergugat II (dulu Bank Exim Cabang Merauke ) ada membuat surat pemberitahuan No.K.P.E.L.5 12 tanggal 2 September 1992 kepada pihak Tergugat IV tentang penghapusan hak jaminan hipotik atas nama Penggugat atas sertifikat HGB No.07 atas nama Penggugat (Roya) yang ditanda tangani oleh Tatang Toswara.R, padahal saat itu Penggugat tidak berada di Merauke, lalu siapa yang telah melunasi pinjaman kredit Penggugat pada Tergugat II dan kepada siapa Tergugat II menyerahkan kembali agunan kredit Penggugat berupa sertifikat HGB No.07 tersebut, sebab apapun alasannya secara hukum Tergugat II harus mengembalikan agunan tersebut kepada Penggugat karena sertifikat HGB tersebut atas nama Penggugat bukan atas nama orang lain dan Penggugat yang dijadikan jaminan kredit di Bank Tergugat II, maka perbuatan Tergugat II yang mengembalikan/



menyerahkan sertifikat HGB No.07 atas nama Penggugat kepada orang lain adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, karena dengan diserahkannya jaminan sertifikat HGB No.07 milik Penggugat tersebut menyebabkan Tergugat III telah membuat akta jual beli No. 83.a/PPAT.C/J/MRK tanggal 14 Agustus 1992 yang berakibat terjadi pengalihan hak atas tanah beserta rumah milik Penggugat kepada Tergugat I;

17 Bahwa setelah perbuatan-perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II Tergugat III di atas, dan buku tanah yang didapat dan kantor Tergugat IV tertulis jelas, bahwa tanggal penghapusan jaminan hipotik atas sertifikat HGB No.07 milik Penggugat (Roya) dan tanggal pencatatan dialihkan kepemilikan jual beli No. 83.a/PPAT.C/MRK tanggal 14 Agustus 1992 kepada Tergugat I adalah pada tanggal, bulan dan tahun yang sama, disini membuktikan telah terjadi kerja sama yang menguntungkan Tergugat I dan Tergugat II yang dimulai dengan perbuatan Tergugat III membuat akta jual beli No. 83a/PPAT.C/MRK tanggal 14 Agustus 1992 secara melawan hukum dan Tergugat III telah mendaftarkan pengalihan hak atas sertifikat HGB No.07 dan Penggugat kepada Tergugat I secara melawan hukum pula karena sebagai pihak yang berwenang melakukan pendaftaran hak atas tanah Tergugat IV harusnya lebih teliti dan mempertanyakan kepada Tergugat I dan Tergugat III mengapa yang menjual bukan Penggugat karena sertifikat HGB No.07 yang akan didaftarkan pengalihan haknya kepada Tergugat I adalah milik Penggugat dan Penggugat yang berhak menjual bukan orang lain disinilah letaknya peran Tergugat IV yang dilakukan secara melawan hukum sehingga Pengalihan hak atas sertifikat HGB No.07 atas nama Penggugat terjadi dan sangat merugikan Penggugat ;

18 Bahwa Tergugat I setelah mengantongi sertifikat HGB No.07 milik Penggugat yang telah dialihkan kepadanya secara melawan hukum pada tahun, maka pada tahun 2001 Tergugat mengambil kredit di Bank milik Tergugat V (Bank Papua Cabang Merauke) yakni dengan menjaminkan sertifikat HGB milik Penggugat tersebut dengan besar kredit adalah Rp.110.500.000,- (seratus sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan sertifikat Hak Tanggungan No. 144/HT/2001 tanggal 6 Agustus 2001 Akta PPAT Notaris yang buat oleh Notaris Felix Johansyah, SH No.

Hal. 9 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



62/61/36/APHT.MR.K/2001 tanggal 31 Juli 2001, sehingga dengan demikian Tergugat I telah memberikan Hak Tanggungan kepada Tergugat

V, padahal hak atas sertifikat HGB No. 07 sebagai jaminan kredit tersebut diperoleh Tergugat I dengan cara melawan hukum dan melanggar hak Penggugat; sehingga dengan demikian Tergugat I telah menyeret Tergugat V ke dalam perbuatannya karena Tergugat I dan Tergugat V telah mengadakan kesepakatan kredit dengan jaminan yang tidak sah dan seharusnya sejak pembuatan akta jual beli No. 83.a/PPAT.C/MRK tanggal 14 Agustus 1992 yang dibuat oleh Tergugat III secara melawan hukum, akta jual beli tersebut telah batal demi hukum atau dengan kata lain sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III tersebut di atas;

19 Bahwa karena dengan adanya pemberian Hak Tanggungan kepada Tergugat V, maka secara hukum Tergugat I telah memberikan hak kepada Tergugat V sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang berhak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dan Tergugat I sebagai pemberi hak tanggungan, disini kepentingan Penggugat kembali dirugikan karena hak miliknya yang berada di tangan Tergugat I secara melawan hukum akan sangat mungkin beralih kepada pihak lain karena pengambilan kredit dan pemberian hak tanggungan tersebut dan pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat HGB No.07 tersebut tercatat dalam buku tanah oleh Tergugat IV pada tanggal 6 Agustus 2001 dengan No. 181/208/2001 dan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) atas kredit Tergugat I tahun 2001 baru dilakukan oleh Bank Papua pada bulan Mei 2004 dengan surat Bank Papua No.08/373/400 tanggal 19 Mei 2004 kepada Tergugat IV dan oleh Tergugat IV baru dicatitkan pada tanggal 22 Januari 2005, dan kurang lebih 3(tiga) minggu kemudian Tergugat IV pada tanggal 18 Februari 2005 menerbitkan Hak Milik untuk Tergugat I atas tanah objek sengketa sebagai peningkatan hak dan HGB No.07.yang asalnya adalah milik Penggugat, dimana dalam buku tanah tercatat asal persil adalah pemberian hak Ex HGB.No.07;

20 Bahwa setelah mendapat manfaat dan sertifikat HGB No.07 yang haknya sudah ditingkatkan dan HGB menjadi Hak Milik No.2157, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I berturut-turut telah mengambil Kredit di Bank Tergugat V (Bank Papua Cabang Merauke) yakni sebagai berikut :

- a Pertama pada tahun 2006 sebesar Rp.425.000.000,- ( empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan merupakan Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan akta PPAT Notaris No.5 77/PPAT/APTH/MRK/XII/2006 tanggal 07 Desember 2006 yang dibuat oleh PPAT Elisabeth Gondro W, SH dengan sertifikat Hak Tanggungan No.658/2006 dan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dicatat oleh Tergugat IV dalam buku tanah No. 891/208/2006 tanggal 13 Desember 2006;
- b Kedua pada bulan Desember 2008 sebesar Rp.1.957.200.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dan merupakan Hak Tanggungan peringkat kedua berdasarkan akta PPAT Notaris No. 704/PPAT/APHT/MRK/2008 tanggal 20 Desember 2008 yang dibuat oleh PPAT Elisabeth Gondro W,SH dengan sertifikat Hak Tanggungan No.07/2009 dan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dicatat di buku tanah pada kantor Tergugat IV tanggal 5 Januari 2009 No.24/208/2009;
- c Ketiga pada bulan September 2009 sebesar Rp.118.200.000,- (seratus delapan belas juta dua ratus ribu rupiah) dan merupakan Hak Tanggungan peringkat ketiga berdasarkan akta PPAT Notaris No.689/PPAT/APTH./MRK/2009 tanggal 15 September 2008 yang dibuat oleh PPAT Elisabeth Gondro W, SH dengan sertifikat Hak Tanggungan No.1150/2009 dan tanggal pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tercatat dalam buku tanah dikantor Tergugat IV pada tanggal 17 Desember 2009 No. 17 10/208/2009;

Bahwa manfaat dan adanya kredit yang diberikan Tergugat V (Bank Papua Cabang Merauke ) kepada Tergugat I, bukan saja dinikmati oleh Tergugat I, namun Tergugat V juga menikmati manfaatnya berupa bunga bank padahal dilain pihak anak keturunan Penggugat hidup diluar objek sengketa dengan kontrak rumah setelah Tergugat I kuasai objek sengketa tersebut dan hal tersebut terjadi tanpa sepengetahuan Penggugat;

- 1 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV mengakibatkan Penggugat menderita kerugian berupa tidak dapat digunakan objek sengketa sebagai tempat usaha atau disewakan kepada pihak lain karena sejak bulan

Hal. 11 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013

#### 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)



Oktober 1992 Tergugat I telah menguasai objek sengketa hingga bulan Januari 2010, dimana pada bulan Januari 2010 Penggugat menyuruh anak-anaknya yang selama 18 tahun yakni sejak bulan Oktober 1992 hidup dengan berpindah pindah tempat kontrakan untuk kembali ke rumah mereka yakni di objek sengketa, sedangkan Tergugat V baik langsung maupun tidak langsung telah pula melakukan perbuatan melawan hukum karena bersama-sama dengan Tergugat I telah membuat kesepakatan kredit, dimana Tergugat V memberi kredit kepada Tergugat I sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2009 sebesar Rp.2.610.900.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta sembilan ratus ribu rupiah) dan sebagai jaminan kreditnya Tergugat I menyerahkan sertifikat HGB No.07 milik Penggugat yang telah ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik No.2 157 yang Tergugat I peroleh dengan cara melawan hukum dan kemudian sebagai konsekwensi adanya kredit-kredit tersebut, maka Tergugat I memberikan Hak Tanggungan kepada Tergugat V. sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada point 20 di atas, maka adalah layak dan berdasarkan hukum apabila Pengadilan Negeri Merauke menghukum Tergugat I untuk menyerahkan uang sebesar Rp.2.610.900.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta sembilan ratus ribu rupiah) yang diperoleh Tergugat I dan Tergugat V sebagai pemberian kredit kepada Penggugat karena sertifikat HGB No.07 yang sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik No.2157 diperoleh Tergugat I dengan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat;

2. Bahwa akibat melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, III, Tergugat IV dan Tergugat V mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immateriil yang dapat dirinci sebagai berikut :

A. Kerugian Materil :

1. Bahwa tidak dinikmatinya objek sengketa sejak tahun 1992, dimana jika rumah Penggugat dikontrakan, maka sejak tahun 1992 hingga tahun 2009 dirata-ratakan pertahun harga kontrak adalah Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), maka 17 tahun X Rp.40.000.000,- = Rp680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) ;



2. Bahwa Penggugat kehilangan keuntungan yang mestinya didapat dan hasil penjualan tanah beserta rumah di atasnya (objek sengketa) sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima Milyar rupiah);
3. Biaya yang harus Penggugat keluarkan yang berkaitan dengan biaya pengurusan perkara ini dan jasa Pengacara yang semuanya berjumlah tidak kurang dan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

**B. Kerugian materil;**

Dengan adanya pemindahan hak atas tanah beserta rumah di atasnya milik Penggugat yang dilakukan atas kerjasama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara melawan hukum, maka Penggugat mengalami tekanan secara psikis dan merasa namanya dicemarkan karena dengan dikuasainya objek sengketa oleh Tergugat I sejak tahun 1992 menyebabkan para tetangga dan warga sekitar mengisukan bahwa pengalihan objek sengketa dan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I adalah karena disita oleh Tergugat II, sehingga Penggugat merasa tertekan dan minder serta tidak tenang dan malu bila bertemu dengan tetangga, warga sekitar tempat tinggalnya dan teman-temannya sesama pengusaha, dimana semuanya menurut hukum dapat diminta penggantianannya dalam bentuk uang tunai dan apabila diperhitungkan/ nilai dengan sejumlah uang maka adalah wajar bila kerugian immateriil Penggugat adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga dengan demikian total kerugian materil dan immateril yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp.6.780.000.000,- (enam Milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) maka sudah sepatasnya sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata maka para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat diwajibkan menggantikan kerugian tersebut sehingga sudah selayaknya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Merauke menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kerugian Penggugat sebesar tersebut diatas secara tanggung renteng dan tunai ;

- 3 Bahwa untuk menjamin agar objek sengketa berupa hak milik atas tanah beserta rumah di atasnya yang saat ini secara melawan hukum telah terjadi pengalihan hak kepada Tergugat I dan agar tidak dijual atau dipindah tangankan oleh Tergugat I kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan rumah milik Penggugat tersebut ;

Hal. 13 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



- 4 Bahwa untuk melindungi dan menjamin hak milik serta kepentingan Penggugat atas kepemilikan objek sengketa, maka kiranya sangat patut dan beralasan hukum apabila Tergugat I dan siapa saja yang mendapat hak dan padanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan seperti semula bebas dan ikatan apapun juga kepada Penggugat;
- 5 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan tersebut yakni diserahkan kembali tanah dan rumah objek sengketa seperti semula disertai dengan membayar kerugian yang dialami Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Merauke berkenan dan meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, baik barang bergerak atau tidak bergerak yang akan disusulkan dalam daftar yang dibuat tersendiri;
- 6 Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh para Tergugat maka Penggugat mohon agar para Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak tanggal putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
- 7 Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V tetap ditarik dalam perkara ini karena bagaimanapun juga proses pengalihan kepemilikan hak atas tanah dan rumah objek sengketa adalah hasil kerjasama dengan cara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sementara kepemilikan hak atas tanah dan rumah objek sengketa sekarang ada dalam penguasaan Tergugat V sebagai jaminan kredit Tergugat I sehingga sangat beralasan hukum bilamana Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tetap ditarik dalam perkara ini, agar terlibat dalam proses pemeriksaan, tunduk dan patuh pada putusan ;
- 8 Bahwa saat ini kepada objek sengketa telah diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan No. sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dimana sertifikat Hak Tanggungan No.658/2006, sertifikat Hak Tanggungan No.07/2009 dan sertifikat Hak Tanggungan No.1150/2009 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai keputusan hukum tetap, sehingga apabila debitur (Tergugat I) cidera janji maka berdasarkan hak yang ada pada Tergugat V sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan



(Objek sengketa) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa melalui persetujuan lagi dan Tergugat I sebagai Pemberi Hak Tanggungan (pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sehingga oleh karenanya sebagai tindakan provisi, apabila dalam proses pemeriksaan perkara ini ternyata Tergugat I beritikad buruk cidera janji terhadap Tergugat V, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Merauke memerintahkan kepada Tergugat V untuk tidak melaksanakan kewenangan eksekutorialnya terhadap objek Hak Tanggungan (objek sengketa) sampai putusan terhadap perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- 9 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga putusan perkara ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dan para Tergugat ( *Uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Merauke agar memberikan putusan sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI

- a. Memerintahkan kepada Tergugat V untuk tidak melaksanakan kewenangan eksekutorial terhadap Objek Hak Tanggungan (objek sengketa) sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- b. Menghukum Tergugat V untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat V melanggar keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat hingga keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya terhadap hak milik Penggugat yakni objek sengketa ;
- Menyatakan bahwa tanah beserta rumah di atasnya yang menjadi objek sengketa adalah hak milik yang sah dari Penggugat ;

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



- Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan seperti semula bebas dari ikatan apapun juga beserta uang yang diperoleh Tergugat I dan hasil kredit dan Tergugat V sebesar Rp.2.610.900.000,- (dua milyar enam ratus sepuluh juta sembilan ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.6.780.000.000,-(enam milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan tunai ;
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi ;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini, masing-masing kepada Penggugat ;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**Atau**

Jika Pengadilan Negeri Merauke berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil;

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

-Eksepsi Tergugat I

- 1 Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur libel) karena Penggugat mengaku membeli tanah pada tahun 1981 dan Alm. Feleks Kowai Gebze dengan surat pelepasan hak atas tanah adat Nomor 42/LMA- MJJIJ2O 10 dan Dahroin Seko Gebze selaku ahli waris dan Alm. Feleks Kowai Gebze, artinya Penggugat membeli tanah 19 (sembilan belas) tahun kemudian baru diterbitkan surat pelepasannya yang prosedur pembuatannya sangat tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum sehingga membuat Gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur libel);



2. Bahwa Gugatan Peggugat adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur libel) karena para pihak yang digugat Peggugat masih kurang karena Peggugat tidak menggugat pihak BUPN (Badan Urusan Piutang Negara)/PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) yang melakukan penyitaan barang jaminan/harta kekayaan milik Peggugat dan yang telah memberitahu Peggugat kalau kreditnya sudah ada yang melunasi. Dan Peggugat juga tidak menggugat Dahroin Seko Gebze selaku ahli waris dan Alm. Feleks Kowai Gebze yang baru menerbitkan surat pada tahun 2010 serta Haji Waros yang menyuruh Peggugat kembali untuk menempati rumah dan tanah objek sengketa tanpa satu alas hak yang kuat dan sah menurut hukum setelah Alm Ibu Yul Batmanlussi meninggal ± 8 tahun, sebagai Turut Tergugat;
3. Bahwa Gugatan Peggugat adalah Gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscuur iibellii) karena di satu sisi Peggugat mendalilkan tanah miliknya seluas 1300 m<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan sertifikat HGB No. 07 telah dijadikan jaminan Hipotik tahun 1987 dan tahun 1988 ditambah pinjaman kreditnya, dilain sisi Peggugat mendalilkan pada tahun 1991 pergi ke Jayapura dan tinggal di Takar-Sarmi artinya sesudah 3 (tiga) tahun kemudian setelah mengambil dan menikmati dana kredit Peggugat pergi begitu saja meninggalkan tanggung jawabnya yaitu hutang bank dan tiba-tiba Peggugat mendalilkan pernah berkirim surat ke Tergugat II agar menghentikan bunga pinjaman dengan tembusan PUPN tanpa menyebutkan kapan waktu pembuatannya, dan kemudian muncul gugatan Peggugat yang menginginkan keuntungan besar dan sertifikat HGB No. 07 yang sudah berakhir masa berlakunya pada tanggal 31 Oktober 2003, tanpa menyadari semua tindakan yang sudah dilakukan berhubungan dengan sertifikat HGB No. 07 tersebut. Hal ini tentunya semakin menambah kekaburan gugatan Peggugat atau tidak jelas (obscuur libelli);
4. Bahwa gugatan Peggugat adalah gugatan yang sangat mengada-ada, kabur dan tidak jelas (obscuur libelli) karena justru Peggugatlah yang telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat II. Oleh karenanya dalam perkara ini justru Peggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memutarbalikkan fakta yang sesungguhnya. Peggugat juga seharusnya menyadari telah melakukan gugatan terhadap

Hal. 17 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



sertifikat HGB Nomor 07 yang masa berlakunya sudah berakhir pada tanggal 31 Oktober 2003 atau kadaluwarsa dan Penggugat tidak pernah memperpanjang jangka waktu berlakunya lagi. Hal ini semakin membuat gugatan Penggugat sangat mengada-ada, kabur dan tidak jelas (obscur libel) dan gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi menyatakan bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali sebagai dalil dalam Rekonvensi.
- 2 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi memiliki sertifikat HGB Nomor 07 yang masa berlakunya sudah berakhir pada tanggal 31 Oktober 2003, kemudian ditingkatkan haknya atau diperbaharui lagi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 2157 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi diperoleh secara sah menurut ketentuan peraturan yang berlaku di Republik Indonesia.
- 3 Bahwa prosedur atau cara bagaimana sampai sertifikat HGB Nomor 07 berada dalam penguasaan Penggugat dalam Rekonvensi telah disampaikan dalam jawaban konvensi dan dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi ini.
- 4 Bahwa ternyata secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat dalam Rekonvensi telah menyerobot dan menguasai objek sengketa tanpa sepengetahuan dan ijin serta persetujuan dan Penggugat dalam Rekonvensi dan tanpa dilandasi suatu dasar hukum yang sah, maka perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi ;
- 5 Bahwa karena perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dalam Rekonvensi, maka adalah wajar dan berdasarkan hukum bila Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk segera mengosongkan dan mengembalikan tanah objek sengketa milik Penggugat dalam Rekonvensi yang sementara dikuasai Tergugat dalam Rekonvensi dalam keadaan bebas dan aman;
- 6 Bahwa guna menjamin agar putusan perkara ini dapat dilakukan dengan baik dan sesuai dengan gugatan rekonvensi ini, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Merauke terlebih dahulu



meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslaag atas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat dalam Rekonvensi secara melawan hukum;

- 7 Bahwa karena perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang mengakibatkan terjadinya masalah ini, maka adalah wajar dan beralasan menurut hukum bila Tergugat dalam Rekonvensi dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I dalam konvensi / Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Merauke agar menjatuhkan putusan sebagai berikut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Merauke supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;
- 3 Menyatakan kepemilikan Penggugat dalam Rekonvensi terhadap objek sengketa dengan sertifikat HGB Nomor 07 yang masa berlakunya sudah berakhir pada tanggal 31 Oktober 2003, kemudian ditingkatkan haknya atau diperbaharui lagi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 2157 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi diperoleh secara sah menurut ketentuan peraturan yang berlaku di Republik Indonesia adalah sah menurut hukum milik Penggugat dalam Rekonvensi;
- 4 Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Merauke;
- 6 Menghukum Tergugat dalam rekonvensi untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa yang telah diserobot secara melawan hukum dan segera mengembalikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan bebas dan aman;
- 7 Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Penggugat dalam rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Hal. 19 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



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

- 1 Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat II;
- 2 Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (Exepti Plurium Litis Consortium);
  - a Bahwa Tergugat II memberikan fasilitas kredit Modal kerja Permanen (KMKP) kepada Sdr.Herman Bambang (Penggugat) sebesar Rp.5.000.000,- sesuai perjanjian kredit No.000106/V/K/KMKP (perjanjian kredit) tanggal 30 Mei 1986. Pada tahun 1988, Penggugat juga menerima fasilitas Kredit Investasi Kecil (KIK) dari Tergugat II sebesar Rp.5.000.000,- sesuai Perjanjian Kredit No.0083/III/KIK tanggal 1 Maret 1988. Terhadap Kedua fasilitas kredit tersebut Penggugat menjaminkan SHGB No.07/Desa Rimba Jaya yang dibebani dengan Hipotik sesuai Akta Hipotik No.154 tanggal 3 Januari 1987;
  - b Bahwa oleh karena pembayaran atas kedua fasilitas kredit tersebut tergolong macet maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) jo (1) Keputusan menteri keuangan No.300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang pengurusan piutang negara, Tergugat II telah menyerahkan sepenuhnya pengurusan piutang atas kredit macet tersebut kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Irian Jaya sesuai surat PBB Nomor: 10 tanggal 6 September 1990;
  - c Bahwa Penggugat sesuai posita gugatan butir 5 dan 6 mendalilkan mengenai pertemuan dengan PUPN Cabang Irian Jaya untuk melunasi pinjaman kredit dengan demikian PUPN Cabang Irian Jaya merupakan pihak yang terkait dengan permasalahan gugatan Penggugat;
  - d Bahwa berdasarkan butir C dan dikarenakan proses penanganan piutang dan agunan SHGB No. 07IDesa Remba Jaya sesuai peraturan perundang-undangan yang



berlaku telah sepenuhnya menjadi kewenangan PUPN Cabang Irian jaya maka Penggugat seharusnya menarik PUPN Cabang Irian Jaya sebagai pihak dalam perkara a quo;

Oleh karena Penggugat tidak menarik Panitia urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Irian jaya sebagai pihak dalam perkara a quo maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak dan subjek gugatan tidak lengkap (pluriurn fitis consurtiurn);

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

- 1 Bahwa setelah membaca dan mempelajari Gugatan Penggugat, maka Gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas atau Obscuur Libel, karena sangat tidak jelas dan tidak berhubungan antara Drs. A Jumame sebagai Pribadi atau Pemerintah yang harus dikenakan pertanggungjawaban karena Drs. A. Jumame pada Tahun 1992 memangku Jabatan sebagai Kepala Distrik (Camat) yang adalah suatu Badan atau Kantor Pemerintahan dan bukan sebagai milik Pribadi nya sehingga seharusnya Penggugat menggugat Pemerintah secara Hitarkie sampai kepada Kepala Distriknya, siapapun yang menjadi Kepala Distrik ketika gugatan di layangkan, maka Kepala Distrik tersebutlah yang akan bertindak untuk dan atas nama pemerintah; dengan demikian maka gugatan Penggugat patutlah untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2 Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas atau Obscuur Libel, karena sangat tidak jelas dan tidak berhubungan antara uraian dalam posita dan permintaan dalam petitum yang mana perbuatan pribadi yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Drs. A. Jumame sehingga harus bertanggung jawab sehingga dalam petitum yang dikenakan pertanggungjawaban adalah Tergugat III sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat patutlah untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

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

- 1 Perihal Kewenangan memeriksa (Kompetensi Absolut):

Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Merauke tidak berwenang memeriksa perkara ini atau setidaknya tidaknya berkenaan dengan gugatan terhadap Tergugat IV karena yang dipersalahkan oleh Penggugat adalah peralihan sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 21 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 7 Kelurahan Rimba Jaya atas nama Herman Bambang yang menurut Penggugat adalah dilakukan dengan melawan hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Hal ini sangat tidak beralasan hukum karena sertifikat hak atas tanah merupakan produk dari Keputusan Tata Usaha Negara sehingga kewenangan untuk memeriksa menyangkut produk tata usaha Negara merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Merauke tidak berwenang menyatakan batal demi hukum maupun membatalkan sertifikat hak atas tanah dan hanya berwenang menetapkan siapa yang berhak atas bidang tanah obyek sengketa atau sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor; 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 30 dan 31, Pengadilan hanya menetapkan status quo terhadap bidang tanah obyek sengketa;

## 2. Kurangnya Pihak;

Bahwa kredit antara Penggugat dan Tergugat II (dahulu Bank Ekspor Impor) telah dilakukan penyitaan barang jaminan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Badan Urusan Piutang Negara sesuai dengan Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Irian Jaya Nomor: KEP-77/PUPN/SATGAS.13/III/1992 tanggal 14 Maret 1992 tentang penyitaan barang jaminan I harta kekayaan milik sdr. Herman Bambang oleh sebab itu sudah semestinya Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Badan Urusan Piutang Negara dimasukkan pula sebagai Tergugat;

Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan pihak Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Badan Urusan Piutang Negara menjadi Tergugat maka semestinya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Eksepsi Tergugat IV di atas maka kiranya Majelis Hakim berkenan menjatuhkan Putusan Sela untuk menolak gugatan Penggugat sebelum masuk pokok perkara;

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

- 1 Bahwa Kami selaku pihak Tergugat V dalam Gugatan Perkara Register Nomor 17/Pdt.G/2010/PN.Mrk tanggal 15 November 2010 membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
- 2 Bahwa gugatan Penggugat hanya memasukkan Tergugat I, II, III, IV dan V dan tidak memasukkan PUPLN sebagai Tergugat, sedangkan dalam proses jual beli



dan/atau lelang atas jaminan kredit macet adalah kewenangan PUPLN dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, oleh karena itu adalah sangat mutlak dimasukan sebagai pihak, sehingga gugatan Penggugat kurang Tergugatnya, karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk tidak menerima gugatan Penggugat;

3. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak secara jelas dan tegas mengkualifikasi perbuatan hukum masing-masing Tergugat I,II,III,IV dan V yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan menunjukkan fakta-fakta hukum, terhadap proses object yang disengketakan, dan justru perbuatan Penggugatlah yang melakukan perbutan melawan hukum meninggalkan kewajibannya sebagai suami dan telah meninggalkan kredit macet dan telah dilimpahkan PUPLN (Panitia Utang Piutang Lelang Negara) oleh Tergugat II;
4. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07 terletak di Tin. Raya Mendala Desa Rimba Jaya Luas 1.300 M2 An. Herman Bambang telah jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2003, secara yuridis sesuai ketentuan UUP A Pasal 40 bahwa Hak Guna Bangunan Hapus karena Jangka waktunya telah berakhir dan Penggugat tidak memperpanjang jangka waktunya, oleh karena itu objek yang disengketakan Penggugat sudah hapus, sehinga secara hukum sudah tidak ada lagi hak dari pada Penggugat atas sertifikat yang disengketan, oleh karenanya mohon gugatan Penggugat untuk tidak diterima atau ditolak;
5. Bahwa gugatan Penggugat salah dan atau keliru dalam melakukan gugatan, seharusnya Penggugat lebih pantas melakukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat adalah lebih condong dalam hal proses balik nama atas sertifikat yang disengketakan, sebagaimana gugatan penggugat pada poin 14 oleh karena itu gugatan Penggugat untuk tidak diterima/ditolak;
6. Bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu/Kadaluarsa oleh karena Sesuai Ketentuan Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 30 ayat (2) b. Alas bukti hak atas bidang tanah; yang data fisik atau yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap, sesuai ayat (1) b. dihapus setelah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan;  
Berdasarkan Eksepsi tersebut diatas,kami selaku pihak Tergugat V dalam perkara ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Menangani dalam Perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (ditolak);

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Merauke telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 17/Pdt.G/2010/PN.MRK. tanggal 21 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi para Tergugat ;

### **DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### **DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa ;
- Menyatakan kepemilikan Penggugat dalam Rekonvensi terhadap objek sengketa dengan sertifikat HGB Nomor 07 yang masa berlakunya sudah berakhir pada tanggal 31 Oktober 2003, kemudian di tingkatkan haknya atau diperbaharui lagi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 2157 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi diperoleh secara sah menurut ketentuan peraturan yang berlaku di Republik Indonesia adalah sah menurut hukum milik Penggugat dalam Rekonvensi;
- Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa yang telah diserobot secara melawan hukum dan segera mengembalikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan bebas dan aman ;
- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi selain dan selebihnya ;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini, yaitu sebesar Rp. 3.076.000,- (tiga juta tujuh puluh enam ribu rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Merauke dengan putusan No. 59/Pdt/2011/PT.Jpr. tanggal 16 April 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 17/Pdt.G/2010/PN.MRK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Merauke, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Juni 2012 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 21 Juni 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Merauke pada tanggal 4 Juli 2012 ;

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

## **ALASAN MEMORI KASASI:**

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

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura tersebut dengan baik untuk itu Pemohon telah menyatakan mohon pemeriksaan pada tingkat Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor : 59/PDT/2011/PT.JPR tersebut pada tanggal ;
- 2 Bahwa Pengadilan Tinggi Jayapura telah keliru sekali dalam pertimbangan hukunya pada halaman 7 alinea 1 berkaitan dengan bukti T.II.4 yakni Surat Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 1986 antara Penggugat dan Tergugat II pada pasal 15 terdapat klausula yang menyatakan bahwa bilamana Penggugat selaku debitur lalai/ingkar janji dalam melunasi kredit kepada Tergugat II, maka tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit tersebut akan dilakukan penjualan lelang oleh Tergugat II sebagai pelunasan, dengan demikian oleh karena ternyata benar Penggugat telah lalai/cidera janji, maka dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II melalui PUPN dapat dibenarkan, selain itu Judex Facti tingkat

Hal. 25 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013

### 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)



pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan dalam putusannya pada halaman 107 alinea 2 dan seterusnya dan dalam halaman 108, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat, pertimbangan Judex Facti tingkat pertama sudah benar. Menurut Pemohon pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi Jayapura telah salah dalam menerapkan hukum karena :

1 Bahwa benar Penggugat mengambil kredit pada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei tahun 1986 dan ternyata kredit tersebut bermasalah dan oleh Tergugat II telah diserahkan kepada PUPN Jayapura untuk penyelesaian hutang Penggugat dan pada tanggal 14 Maret 1992 PUPN Jayapura telah menerbitkan Surat Nomor :77/PUPN/SATGAS.13/III/1992 Tentang Penyitaan barang jaminan/harta kekayaan milik saudara Herman Bambang dimana pada poin Kedua keputusan tersebut berbunyi :” Penanggung hutang masih diberi kesempatan untuk melunasi hutangnya dan seterusnya . ini berarti pelunasan hutang Penggugat tidak dilakukan lewat pelelang namun oleh penanggung hutang yang ternyata sangat jelas dan tegas termuat dalam surat Kepala PUPN Jayapura Nomor : S-50/WPN.09/KP.03/1992 dengan sifat penting perihal Penyelesaian Hutang atas nama saudara Herman Bambang yang ditujukan kepada saudara Pimpinan bank Ekspor Import Indonesia Cabang Merauke.

Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jayapura yang membenarkan tindakan yang dilakukan Tergugat II melalui PUPN karena :

a Bahwa ternyata fakta dipersidangan Tergugat II mengajukan bukti T.II.5 berupa surat kuasa penyerahan dan Surat kuasa menjual tanggal 20 Maret 1992, dimana pada surat kuasa tersebut terdapat catatan dari Panitera Kepala Pengadilan Negeri Merauke Octovianus Papilaya yang menerangkan bahwa Panitera Kepala tersebut telah membaca dan menerangkan isi surat kuasa ini kepada Juliana Batmanlussy dan Herman Bambang yang diperkenalkan kepadanya dan di hadapan panitera kepala tersebut mereka membubuhkan tanda tangan di atas surat kuasa tersebut. Surat kuasa sebagaimana bukti T.II.5 tersebut disangkal oleh Penggugat karena Penggugat tidak pernah memberikan surat kuasa kepada siapapun termasuk kepada Juliana Batmanlussy istri Penggugat



untuk melakukan hal-hal sebagaimana termuat dalam surat kuasa tersebut;

- b Bahwa Penggugat telah meninggalkan Merauke karena masalah keluarga dengan istrinya pada akhir tahun 1991 dan selama ini tidak pernah kembali ke Merauke apalagi kembali untuk menanda tangani surat kuasa menyerahkan dan menjual di hadapan Panitera Kepala Pengadilan Negeri Merauke dan mengenai alibi Penggugat di Merauke dibenarkan dengan keterangan saksi Penggugat yakni Yosias Ndun yang dibawah sumpah di depan persidangan menerangkan : “Penggugat sejak tahun 1991 sudah tinggal di Jayapura dan Penggugat baru kembali ke Merauke pada tahun 2010”;
- c Bahwa selain bukti T.II.5 yang digunakan sebagai oleh Tergugat II sebagai dasar membenaran tindakannya guna pelunasan kredit Penggugat pada Tergugat II, ada juga bukti yang diajukan Tergugat II di Pengadilan yaitu bukti T.II.6, T.II.8 dan bukti surat inipun disangkal oleh Penggugat, namun Judex Facti tingkat pertama dan tingkat banding lalai memperhatikan hal ini dan malah justru menjadikannya sebagai dasar pertimbangan untuk membenarkan/memenangkan para Tergugat;
- d Bahwa Penggugat Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya telah lalai memperhatikan hal-hal umum yang namun justru menjadi hal yang sangat merugikan Penggugat yakni keterangan pada leges surat kuasa tanggal 30 Maret 1992 yang dilakukan oleh sdr.Octovianus Papilaya panitera Kepala Pengadilan Negeri Merauke pada tanggal 18 Agustus 1992 Nomor :40/SK/1992/PN-MRK, dimana dalam keterangannya sdr.Oktovianus Papilaya selaku Panitera Kepala seharusnya memberikan keterangan yang benar bukan sekedar keterangan yang hanya menjadi syarat bahwa surat kuasa tanggal 30 Maret 1992 telah dileges/disahkan oleh Pengadilan Negeri Merauke;
- 1 Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 7 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura lalai dan tidak mempertimbangkan ketentuan pasal pasal 138 HIR/pasal 164 RBg yang ayat (1) menyebutkan : “ jika salah satu pihak menyangkal keaslian suatu surat bukti yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat mengadakan penyelidikan mengenai hal itu, sesudah mana Pengadilan Negeri menentukan apakah surat yang disangkal keasliannya itu dapat diterima atau tidak dalam pemeriksaan

Hal. 27 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013



perkara tersebut. Bahwa menurut pendapat Pemohon selama proses persidangan Judex Facti Pengadilan tingkat pertama hanya menerima mentah-mentah bukti surat yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V dan tidak memperhatikan sangkalan Penggugat terhadap bukti T I.6, T I.8, T I.9 dan T I.10 dan T II.5, T II.6 dan T II.8 dan ironisnya lagi justru membenarkan bukti yang disangkal Penggugat tersebut;

- 2 Bahwa Pengadilan Tinggi Jayapura dalam pertimbangan hukumnya telah lalai memperhatikan ketentuan pasal 286 RBg menyatakan bahwa : “akta dibawah tangan ialah suatu akta yang ditanda tangani dan dibuat dengan maksud dijadikan suatu bukti perbuatan hukum tanpa bantuan seorang pejabat’ Dimana dalam perkara ini Penggugat menyangkal telah menanda tangani surat kuasa tanggal 30 Maret 1992 sehingga apabila tanda tangan dalam akta disangkal (dibantah) oleh pihak yang menanda tangani (Penggugat) maka pihak yang mengajukan akta tersebut (Tergugat II) harus berusaha membuktikan dan Hakim harus memeriksa kebenaran tanda tangan tersebut hal inilah yang lalai dilakukan oleh Judex Facti tingkat pertama dan tingkat banding;
- 3 Bahwa yang mendalilkan adanya surat kuasa penyerahan dan menjual tanggal 30 tahun 1992 adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, hal yang sama juga dilakukan oleh Tergugat I/ Pembanding I dengan mengajukan bukti surat karangan Termohon Kasasi I dan Tergugat V/ Pembanding V sekarang Termohon Kasasi V, dimana Termohon Kasasi I mengajukan bukti berupa foto copy bukti T I.6, T I.8, T I.9 sehingga dalam pembuktian hukum perdata berlaku doktrin siapa yang mendalilkan dialah yang diberi beban untuk membuktikan dalilnya namun yang terjadi adalah dalam pertimbangan hukum Judex Facti pengadilan tingkat pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Merauke No.17/PDT.G/2010/PN-Mrk tanggal 21 Juli 2011 yang dibenarkan oleh Judex Facti tingkat banding dalam putusannya No: 59/PDT/2011/PT.JPR tanggal 16 April 2012 pada halaman 7 alinea 1 dan 2 justru membebaskan pembuktian kepada Penggugat dan menurut Penggugat ini suatu kekeliruan yang disengaja oleh Judex Facti tingkat pertama maupun tingkat banding;
- 4 Bahwa dengan disangkalnya surat kuasa sebagai bukti yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat V, maka segala tindakan hukum yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diambil oleh para Tergugat yang didasari pada adanya surat kuasa tanggal 30 Maret 1992 menjadi batal demi hukum;

- 3 Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 30 Undang-Undang No.14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah dirubah dengan UU No.5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dan telah rubah pula dengan UU No.3 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No.14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung berbunyi :  
"Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan Pengadilan - Pengadilan dari semua lingkup peradilan karena :

- 1 Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- 2 Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- 3 Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundangan yang mengancam dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Sehingga berdasarkan aturan hukum diatas maka patut dan beralasan hukum jika Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor : 59/PDT/2011/PT.JPR tanggal 16 April 2012 karena Majelis hakim tingkat Banding telah salah menerapkan hukum;

## **PERTIMBANGAN HUKUM:**

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

Bahwa, alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/ Pengadilan menguatkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan sudah tepat dan benar untuk menolak gugatan dan mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi didasari pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu sebagai pemilik atas objek sengketa;

Bahwa Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I yang di dapat dari membeli dari Juliana Batmanlusy yang bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Penggugat untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat I;

Bahwa objek sengketa terbukti milik Tergugat I atas dasar Sertifikat Hak Milik No.2157, lagi pula mengenai alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu

Hal. 29 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013

### 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)



dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

**M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HERMAN BAMBANG** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 21 Oktober 2013** oleh **I Made Tara, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr.Yakup Ginting, SH.,C.N.M.Kn.** dan **Prof.Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Tjandra Dewajani, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

ttd.

ttd.

Dr.Yakup Ginting, SH.,C.N.M.Kn.

ttd.

Prof.Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya :

- 1 Redaksi.....Rp. 5.000,-
- 2 Meterai .....Rp. 6.000,-
- 3 Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-
- Jumlah ..... Rp.500.000,-

## Panitera Pengganti :

ttd.

Tjandra Dewajani, SH

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

( Dr.Pri Pambudi Teguh, SH.,MH. )  
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 31 dari 29 hal. Put. No. 1599 K/Pdt/2013

### 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)