



**P U T U S A N**

**Nomor: 36/Pdt/2014/PT JAP**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

LA KUKU, pekerjaan swasta, alamat dahulu di jln. Cristian M. Tiahalu sekarang di  
Jalan. M. Tata RT. IV ( Jln Naik Depan Mini Market Matahari ),  
Kelurahan Wargon Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak,  
Sebagai Pembanding , semula Tergugat juga sebagai Terbanding;

**M E L A W A N**

Ny.YENNY E. TIONG, pekerjaan pedagang, alamat: Jln. Sisingamangaraja Kelurahan Wagon, Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada LA IRIANI, SH, Advokat/Pengacara, berkantor di Jln. Teuku Umar Fakfak Utara, Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 26 Agustus 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Fakfak, di bawah Register Nomor : W.30.U6/24/HK.02.1/IX/2013, tanggal 02 September 2013, sebagai Terbanding, semula Penggugat juga sebagai Pembanding;

- 1 SULFIANI SABUDU Alias UPI, pekerjaan Eks Pegawai Bank Mega Fakfak, alamat: Jln. Mayjend Soetoyo (warung mas ribut di tingkat 2 kos-kosan kompleks Stadion 16 Nonember) Fakfak, Kabupaten Fakfak, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada YUNUS BASARY, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 18 November 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dibawah Register Nomor : W30.U6/40/HK.02.1/IX/2013, tanggal 20 November 2013, semula sebagai Tergugat II sekarang turut Terbanding
- 2 SULDIN, pekerjaanswasta, alamat dahulu di Jln. Cenderawasih Fakfak Utara kompleks Kantor Dinas Pendidikan Fakfak, Kabuapten Fakfak, sekarang tidak diketahui namun masih berada di wilayah hukum Republik Indonesia, semula sebagai TERGUGAT III sekarang turut Terbanding;
- 3 PT.BANK MEGA Tbk Pusat di Jakarta Cq. P.T.BANK MEGA Tbk WILAYAH di Makassar Cq. PT.BANK MEGA Tbk CABANG FAKFAK, di Jalan DR.Salasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namudat di Fakfak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHN ERIC PONTOH, SH, DKK, berdasarkan Surat Kuasa, Nomor : W30.U6/34/HK.02.1/X/2013, tanggal 16 Oktober 2013, semula sebagai TERGUGAT IV sekarang turut Terbanding;

- 4 FRANSINA THI, pekerjaan swasta, alamat Jalan DR. Salasa Namudat Ruko No.28 Fakfak di Fakfak, semula sebagai TERGUGAT V sekarang turut Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah memperhatikan dan membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura NO.36/Pen.Pdt. /2014/ PT JAP tanggal 14 Mei 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara Nomor: 9/PDT.G/2013/PN F tanggal 3 Maret 2014 dan surat-surat lain dalam perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 9 September 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Fakfak dengan Register Nomor: 09/Pdt.G/2013/PN.F, tanggal 09 September 2013, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada tanggal 20 Mei 2012, Tergugat II pada saat itu masih aktif sebagai Petugas/Pegawai Bank Mega Fakfak datang ke rumah menemui Penggugat menawarkan Rumah Toko (Ruko) di Jalan DR. Salasa Namudat No.28. sertifikat HGB.No.278/Fakfak Selatan An. Tergugat I (La Kuku) atas penawaran disertai dengan penjelasan dari tergugat II, Penggugat percaya dan yakin sehingga Penggugat berkeinginan atas RUKO tersebut;
- 2 Bahwa pada tanggal 21 Mei 2013, tergugat II datang kembali menemui Penggugat dengan membawa Tergugat I dan tergugat III, dimana tergugat II memperkenalkan pemilik RUKO adalah tergugat I serta memperkenalkan tergugat III adalah saudara sepupu tergugat I yang sama-sama mengelolah RUKO tergugat I;
- 3 Bahwa berkaitan dengan point 3 diatas, atas penjelasan dari tergugat II, penggugat mempercayainya dan selanjutnya tergugat I yang di saksikan oleh tergugat II, III mengajukan penawaran harga terhadap harga jual RUKO sebesar Rp. 800.000.000,-(Delapan ratus juta rupiah), dengan pembayaran dapat di cicil dalam 3 tahap karenasertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Fakfak Selatan masih berada



di tergugat IV sebagai jaminan Bank Mega Fakfak, atas tawaran harga tersebut, penggugat menawarkan harga dengan Rp. 750.000.000, atas penawaran penggugat tersebut di setuju oleh tergugat I, II, III, sehingga di sepakati pula harga jual RUKO tersebut dengan tanggal pembayaran yaitu:

Pembayaran tahap pertama tanggal 22 Mey 2012, Pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- tahap kedua tanggal 20 Juni 2012 sebesar Rp.200.000.000,- dan pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 250.000.000, setelah pengurusan balik nama sertifikat HGB.No.278/Fakfak Selatan selesai dan langsung di berikan kepada Penggugat;

- 4 Bahwa setelah adanya kesepakatan lisan mengenai harga jual RUKO dan tapan pembayaran tersebut, tergugat II yang pada saat itu masih sebagai pegawai Bank Mega Fakfak menyanggupi dan bersedia menyelesaikan/mengurus proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Fakfak Selatan dari tergugat I ke atas nama Penggugat, sehingga pada tanggal 22 Mey 2012 Penggugat melakukan pembayaran tahap pertama ke tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (Bukti Kwitansi di tandai P.I);
- 5 Bahwa setelah beberapa hari penggugat melakukan pembayaran terhadap RUKO, Penggugat menanyakan tergugat II tentang penyelesaian proses surat balik nama, namun di jawab oleh tergugat II, penggugat harus membayar cicilan kedua ke tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah), maka untuk menyakinkan Penggugat, tergugat I pada tanggal 8 Juni 2012 membuat surat pernyataan di atas meterai 6000 yang isinya point 3, menyebutkan setelah tergugat I menerima pembayaran Rp.500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah), maka saya tergugat I akan mengeluarkan sertifikat paling lama 30 hari setelah saya menerima panjar tersebut. Selanjutnya point 4 menyebutkan, saya (tergugat I) akan berusaha mengeluarkan sertifikat tersebut dari Bank Mega pada tanggal 19 Juni 2012. (Bukti Surat Pernyataan di tandai P. II);
- 6 Bahwa setelah adanya surat pernyataan dari tergugat I sebagaimana tersebut pada point 5 diatas, maka sesuai kesepakatan pada tanggal 20 Juni 2012 Penggugat melakukan pembayaran tahap kedua kepada tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) bukti kwitansi di tandai P. III;
- 7 Bahwa Penggugat setelah melakukan pembayaran kepada tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2012 tergugat I atas



sepengetahuan tergugat IV Ibu Mathilda selaku pimpinan Bank Mega Fakkak memberikan kunci RUKO No.28 Jln. DR.Salasa Namudat ke Penggugat;

- 8 Bahwa setelah beberapa hari penggugat menunggu proses balik nama yang di janjikan oleh tergugat II serta penyerahan sertifikat HGB No.278/Fakkak Selatan oleh tergugat I, tidak juga kunjung ada, maka penggugat menemui dan melapor ke Tergugat IV (Ibu Mathilda) selaku pimpinan tergugat II tentang perbuatan tergugat II, laporan Penggugat tersebut di terima oleh tergugat IV, dan tergugat IV akan memanggil tergugat II, namun setelah menunggu hasil laporan tersebut, alhasil dari laporan tersebut tidak juga ada;
- 9 Bahwa sambil tetap menunggu laporan tersebut ke tergugat IV, tergugat I disuruh oleh tergugat IV untuk meminta kembali kunci RUKO tersebut namun di tolak oleh Penggugat, karena penggugat tidak memberikan kunci RUKO tersebut kemudian selang beberapa hari staf dari Bank Mega cabang Fakkak yaitu Hendra, Jeffry dan Idam datang dan beberapa kali datang menemui Penggugat untuk mengambil kunci RUKO dengan alasan untuk di simpan pada brangkas bank Mega Fakkak, namun Penggugat tidak memberikannya, kemudian ketiga staf Bank Mega Fakkak tersebut secara sendiri-sendiri juga datang menemui penggugat meminta kunci RUKO, namun penggugat juga tidak memberikannya, dan pada akhirnya ketiga staf tersebut datang kembali bersama-sama menemui Penggugat dengan janji bahwa penggugat harus berkerja sama dengan ke tiga staf Bank Mega Fakkak agar RUKO tersebut dapat di jual ke penggugat karena dalam satu minggu lagi ada pemeriksaan dari sorong, atas janji yang begitu meyakinkan dan alasan dari ke tiga staf Bank Mega Fakkak tersebut maka penggugat memberikan kunci RUKO tersebut;
- 10 Bahwa setelah beberapa hari menunggu janji yang di sampaikan oleh 3 staf Bank Mega Fakkak tersebut tidak juga kunjung ada, ternyata RUKO No.28 terletak di jalan DR.Salasa Namudat No. Sertifikat HGB.No.278/Fakkak Selatan telah di jual secara diam-diam oleh tergugat IV ke tergugat V;
- 11 Bahwa berhubung penggugat sudah berkali-kali menemui tergugat I, II, III dan menghubungi via HP untuk menanyakan kepastian pengalihan RUKO No.28 Jln. DR.Salasa Namudat No. sertifikat HGB No.278/Fakkak Selatan tidak juda ada, maka penggugat melaporkan permasalahan ini ke KSPK Polres Fakkak, setelah penggugat melaporkan permasalahan ini penggugat baru mengetahui tergugat II telah di pecat;



12 Bahwa karena telah jelas RUKO yang terletak di Jalan DR.Salasa Namudat dengan Nomor sertifikat HGB No.278/Fakfak Selatan telah di jual oleh tergugat IV secara diam-diam ke tergugat V, Olehnya itu tindakan tergugat I yang tidak memenuhi isi surat pernyataan yang dibuatnya sendiri dan serta tergugat II, III, IV dan V yang secara bersama-sama pula telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang menyebabkan kerugian bagi penggugat berupa:

a). Kerugian Materiil yaitu:

- Hilangnya uang tunai penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- ;
- Hilangnya bunga bank 14%/pertahun x 1 tahun x Rp.500.000.000,- = Rp.70.000.000,- ;
- Hilangnya tabungan investasi Aksa Mandiri Rp. 280.000.000,-

b). Kerugian Imateriil yaitu:

- Hilangnya keuntungan yang di harapkan bilamana uang tersebut bila di kelolah untuk dagang maka keuntungan yang di harapkan selama 1 tahun lebih adalah sebesar Rp. 500.000.000,- ;
- Beban pikiran dan tenaga selama 1 tahun, dimana usaha dagang penggugat sangat terganggu karena harus bolak balik ke Bank Mandiri mengurus tunggakan kredit dan ke polisi membuat laporan polisi sebesar Rp. 300.000.000,- ;
- Pengeluaran biaya untuk mengurus untuk mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Fakfak sebesar Rp. 45.000.000,- ;

Sehingga total kerugian yang di alami penggugat sebesar : **a.**(Rp.500.000.000.- + Rp.70.000.000 + Rp.280.000.000 = Rp.850.000.000,-) + **b.** (500.000.000,- + 300.000.000,- + 45.000.000,- = Rp.845.000.000) adalah sama dengan Rp.550.000.000,- + Rp.845.000.000,- = Rp.1.695.000.000,-(*Satu milyar enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah*);

13 Bahwa seharusnya tergugat IV tidak langsung menjual RUKO di Jalan DR.Salasa Namudat No. 28 dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Fakfak Selatan ke tergugat V, karena tergugat II dengan kapasitasnya pada saat itu adalah pegawai Bank Mega FakfaK yang datang sendiri menawarkan RUKO tersebut kepada penggugat seharusnya berkoordinasi dengan penggugat, karena bagaimanapun tergugat II bertindak atas nama dan diketahui oleh tergugat IV selaku pimpinan Bank Mega Fakfak;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14 Bahwa tindakan tergugat IV dengan menjual RUKO di Jalan DR.Salasa Namudat No.28 dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Fakfak Selatan secara diam-diam tanpa memberitahukan penggugat sehingga menyebabkan kerugian pula pada penggugat, kerugian ini harus juga di tanggung oleh tergugat IV;
- 15 Bahwa karena tergugat V menerima obyek sengketa tidak melalui tata cara/prosedur yang seharusnya maka di bebaskan pula untuk membayar kerugian yang di alami oleh penggugat;
- 16 Bahwa karena telah nyata-nyata tergugat I, II, III, IV dan V telah merugikan penggugat, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi mohon Kepada Pengadilan Negeri Fakfak untuk menetapkan Putusan Provisionil yakni yakni melarang tergugat V untuk tidak melakukan aktifitas/berjualan di dalam RUKO di Jalan DR.Salasa Namudat dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Fakfak Selatan;
- 17 Bahwa karena tergugat V telah menguasai RUKO di Jalan DR.Salasa Namudat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Fakfak Selatan yang di dapat tidak melalui prosedur tata cara yang seharusnya, untuk itu di mohon agar tergugat V mengembalikan RUKO tersebut pada posisi semula, jika perlu dengan bantuan alat Negara;
- 18 Bahwa untuk menjamin gugatan tidak sia-sia maka mohon letakan sita jaminan Rendivatoir beslaag dan conservatoir beslaag terhadap harta kekayaan tergugat I dan untuk menghindarkan dialihkannya RUKO di Jalan DR.Salasa Namudat dengan sertifikatnya No.278/Fakfak Selatan kepada pihak lain, maka mohon Pengadilan Negeri Fakfak meletakkan sita jaminan, Pengajauan sita jaminan ini akan di ajukan secara terperinci dan dengan surat permohonan sita selanjutnya;
- 19 Bahwa untuk menjamin agar kiranya putusan dalam perkara ini tidak sia-sia, maka sudah seharusnya jika Tergugat I dan V lalai melaksanakan putusan di bebabi uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- perhari sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 20 Bahwa karena gugatan penggugat berdasar alas hak yang sah, maka sangat beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (uit vaebaar bijvooraad) meskipun tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan upaya hukum (verzet) banding, Kasasi dan PK;

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya ketua Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakfak Cq. Majelis hakim memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan:

## A DALAM PROVISI:

Memerintahkan kepada tergugat V untuk tidak melakukan aktifitas/berjualan di dalam RUKO di Jalan DR.Salasa Namudat No.28, Sertifikat HGB. No278/Fakfak Selatan;

## B DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan menurut hukum sita jaminan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- 3 Menyatakan menurut hukum Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum secara bersama-sama adalah sah;
- 4 Menyatakan menurut hukum tergugat I telah menerima uang Panjar sebesar Rp. 500.000.000,- adalah sah;
- 5 Menyatakan menurut hukum tergugat I belum mengembalikan uang milik Penggugat uang sebesar Rp. 500.000.000,- adalah sah;
- 6 Menyatakan menurut hukum akibat dari perbuatan tergugat I, II, III, IV dan V telah mengakibatkan kerugian bagi penggugat secara Materiil maupun Imateriil yaitu:  
Kerugian Materiil sebesar Rp. 850.000.000,- ;  
Kerugian Imateriil sebesar Rp. 845.000.000.- ;
- 7 Menyatakan menurut hukum pengalihan diam-diam atas Ruko No.28 Jl. DR.Salasa Namudat dengan sertifikat HGB No 287/Fakfak Selatan terletak di Jln.DR.Salasa Namudat oleh tergugat IV ke tergugat V adalah tidak sah;
- 8 Menghukum tergugat I untuk mengembalikan uang milik pengugat yang di terima sebesar Rp. 500.000.000,- kali bunga bank 14% pertahun (Rp.500.000.000 X 10%/pertahun) selama 1 tahun sebesar Rp. 570.000.000 kepada penggugat seketika tunai;
- 9 Menghukum tergugat I untuk membayar tabungan investasi Aksa Mandiri kepada penggugat sebesar Rp.280.000.000,- seketika tunai;
- 10 Menghukum tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng membayar kerugian Imateriil sebesar Rp. 845.000.000,- penggugat seketika tunai;



- 11 Menghukum tergugat V untuk mengembalikan RUKO No.28 Jl.DR.Salasa Namudat serta sertifikat HGB.No.278/Fakfak Selatan pada posisi semula yaitu atas nama tergugat I;
- 12 Menghukum tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsoon) Rp. 1.000.000,- perhari kepada Penggugat setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap adalah sah;
- 13 Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (uitvoorbij vorrad) meskipun adanya upaya hukum lainnya (verzet, Banding, Kasasi dan PK) adalah sah;
- 14 Menghukum tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
- 15 Menghukum tergugat I, II, III, IV dan V secara renteng membayar biaya perkara;  
Dan apabila Pengadilan Cq. Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak datang menghadap di persidangan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan untuk Tergugat II dan Tergugat IV juga masing-masing hadir Kuasanya, serta untuk Tergugat V hadir sendiri prinsipal di persidangan, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat III walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berturut-turut sebanyak 3 (tiga) kali sesuai Risalah Panggilan tanggal 10 September 2013 dan Risalah panggilan tanggal 18 September 2013, serta Risalah Panggilan tanggal 3 Oktober 2013, namun tidak hadir dan juga tidak menyuruh hadir Kuasanya yang sah di persidangan, oleh karenanya Majelis Hakim beranggapan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah tidak menggunakan haknya untuk mengajukan sangkalan atas Gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat III tidak hadir, maka terkait dengan Mediasi tidak dilaksanakan, karenanya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan Penggugat dan juga para pihak menyatakan akan tetap mengupayakan terus perdamaian selama persidangan perkara tersebut berlangsung;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tidak ada perubahan Gugatan dan tetap pada gugatannya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 27 Oktober 2013, yang pada pokoknyasebagai berikut:

Saya Tergugat II AN. SULFIANI SABUDU merasa keberatan atas setiap point-point yang dituduhkan terhadap saya. Karena point-point yang dituduhkan terhadap saya tidak sesuai dengan fakta yang ada dilapangan. Adapun point-point tersebut adalah sebagai berikut:

- 1 Tidak benar saya datang menawarkan ruko kepada Penggugat. Sebaliknya penggugat yang terlebih dahulu menelpon saya menanyakan soal keberadaan ruko yang akan dijual milik saudara LA KUKU. Karena saya tidak pernah memiliki nomor telepon penggugat;
- 2 Saya memperkenalkan Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat atas keinginan Penggugat sendiri bukan keinginan saya;
- 3 Saya sebatas memperkenalkan antara Tergugat I dan Tergugat III kepada Penggugat jadi untuk soal kesepakatan harga, cara pembayaran, tanggal pembayaran dan lain-lain saya tidak terlibat didalamnya;
- 4 Saya menyanggupi untuk menyelesaikan pengurusan balik nama apabila memang sudah terjadi atau sudah selesai pembayaran antara Tergugat I dan Penggugat karena itu memang tugas saya;
- 5 Saya sama sekali tidak pernah mengetahui adanya surat perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat. Jadi saya keberatan apabila pada point 5 dikatakan ikut mendatangani;

Demikian surat jawaban saya terhadap point-point yang didalamnya saya merasa keberatan dan merasa dirugikan. Surat gugatan dari Penggugat yang ditujukan terhadap saya, saya anggap merupakan surat gugatan yang keliru dan salah alamat karena saya merasa tidak melanggar aturan hukum yang ada di negara ini. Justru laporan Penggugat baik di Kepolisian maupun di Pengadilan Negeri Fakfak sudah sangat merugikan saya, nama baik saya dan nama baik orang tua saya sehingga impactnya saya dikeluarkan secara tidak hormat dari perusahaan tempat saya bekerja. Dengan adanya surat-surat jawaban saya ini kiranya Bapak Hakim dapat memberikan keadilan seadil-adilnya buat saya dan kiranya dapat memulihkan nama baik saya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 30 Oktober 2013, yang pada pokoknyasebagai berikut:

9



DALAM EKSEPSI:

**I GUGATAN PENGGUGAT ADALAH MERUPAKAN SUATU GUGATAN YANG SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA/ERROR IN SUBJECTUM).**

Suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (*prima faciecase*), gugatan yang diajukan oleh penggugat telah salah alamat (*error in persona/error in subjectum*), karena menarik tergugat IV yang sama sekali tidak ada hubungan hukum yang jelas sebagaimana dalil-dalil yang dituangkan dalam gugatan, bahwa berdasar kaidah Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Jui 1971 berbunyi :

*“gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum” ;*

Diketahui bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah apabila adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak dan baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain ;

Dengan demikian terbukti secara *de facto* maupun *de yure* kedudukan tergugat tidak e hubungan hukum secara causaliteit dengan para penggugat, karena tidak terdapat peranan yang merugikan Para Penggugat ;

Maka dengan ini berdasarkan fakta-fakta hukum diatas gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan Para Penggugat (*error in persona/error in subjectum*).Oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksah dan memutus perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

**II GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG BERSIFAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTUM) ;**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo nyata-nyata mengandung unsur gugatan kurang pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTUM*) karena Gugatan tidak menyertakan pihak-pihak berikut ini :

Irianto Widiabrata, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Fakfak yang membuat dan menandatngani Akta Jual Beli Sertifikat Hak Guna Bangunan



(SHGB) Nomor 278/Fakfak Selatan antara La Kuku (*in Casu tergugat I*) selaku Penjual dengan Fransina THI (*in casu tergugat V*) selaku Pembeli. Wa Dule, isteri sah dari Tergugat I yang bertindak selaku debitur dan bersama-sama Tergugat I menyerahkan Jaminan kepada Tergugat IV ;

Jika kita melihat pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua menjelaskan sebagai berikut:

*“untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium” ;*

hal mana dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 jo. Yuriprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Pdt/1988, tertanggal 27 September 1990 yang menyatakan :

*“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima” ;*

### III GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (*OBSCOOR LIBEL*) ;

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a-quo* nyata-nyata kabur (*obscuur libel*) dan mengandung usur ketidakjelasan (*onduidelijk*) dimana Gugatan *a-quo* tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV, yaitu harus jelas dan terang agar sesuai dengan asas process doelmatigheid. Dalil-dalil gugatan *a-quo* tidak konsisten dalam merumuskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya sehingga menjadi tidak konsisten dan tidak saling berkaitan antara dalil-dalil yang ada pada Posita dengan Petitum Gugatan ;

Bahwa dalam gugatan *a-quo*, Penggugat menyatakan telah terjadi kesepakatan jual beli atau perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang jelas merupakan ranah perbuatan ingkar janji/wanprestasi, namun pada saat yang bersamaan Penggugat juga mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum ;

Bahwa antara perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum memiliki perbedaan yang sangat prinsipil, khususnya mengenai sumber hukumnya,



dimana perbuatan cidera janji/wanprestasi bersumber pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang timbul dari adanya persetujuan (agreement) yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sementara Perbuatan Melawan Hukum bersumber pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan perlawanan ;

Hal mana telah dipertegas lagi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879/K/Pdt/1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1518K/Pdt/1983, tanggal 04 Desember 1984 yang pada intinya menyatakan :

*“kumulasi objektif yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat” ;*

Oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a-quo* merupakan gugatan yang tidak jelas, tidak lengkap dan kabur, maka patutlah secara hukum apabila gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* atau setidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 BAHWA TERGUGAT IV MEMOHON KEPADA Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Tergugat IV kemukakan pada bagian Eksepsi diatas secara mutatis muntandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
- 2 Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV;
- 3 Bahwa terkait dengan jual beli atas objek gugatan, Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat. Adalah sangat jelas Tergugat IV hanya mempunyai hubungan hukum dengan Wa Dule (istri Tergugat I) dan Tergugat I selaku Debitur dan Tergugat IV selaku Kreditur terkait Perjanjian Kredit, halmana berkesesuaian dengan ketentuan-ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, yang menyatakan:



“Perjanjian berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya” ;

4 Bahwa Wa Dule (Isteri dari Tergugat I) terkait hubungan hukum perjanjian kredit, dimana Wa Dule (Isteri Tergugat I) atas sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I menerima fasilitas kredit dari Bank Mega KCP Fakfak (In casu Tergugat IV) berupa fasilitas Kredit Investasi (Tem Loan) sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Kredit Modal Kerja (Fixed Loan) Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atau total pinjaman sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 071/MEGA-UKM/FFK/07/11 beserta Lampiran Syarat dan Ketentuan Umum tanggal 22 Juli 2011 (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”;

5 Bahwa guna menjamin pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat IV kepada Wa Dule (isteri Tergugat I) berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, Wa Dule (isteri Tergugat I) menyerahkan jaminan kredit kepada Tergugat IV berupa:

Tanah beserta bangunan berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas 110 m2 (seratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Irian Jaya, Kabupaten Fakfak Kecamatan Fakfak Desa Fakfak Selatan, setempat dikenal sebagai Jalan Salasa Namudat, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 278/Fakfak Selatan, dan dijelaskan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor 31/FFS/2009 tanggal 8 Desember 2009 terdaftar atas nama La Kuku (in casu Tergugat I) sebagai Jaminan Kredit;

6 Bahwa atas jaminan kredit tersebut, telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00232/2011 tanggal 14 September 2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 162/HT/2011 tanggal 18 Agustus 2011. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2,3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “UUHT”), yang berbunyi:

“Sertifikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang sama dengan putusan



pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana secara sah dan mengikat secara hukum positif yang berlaku di Indonesia”;

Dengan demikian TERGUGAT IV memiliki hak sepenuhnya secara patut dan sah menurut Hukum dan Perundang-Undangan;

- 7 Bahwa Tergugat IV membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil dan dalih Penggugat sebagaimana dalam point 1 sampai dengan point 6 Posita Gugatan, sebab tindakan tersebut murni tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat IV selaku pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara ;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menyimpang dan menyalahi perjanjian kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat IV, dimana dalam pasal 5 angka (2) mengenai Larangan telah termaktub dengan jelas dikatakan;

2. Larangan : (b) “.....menjual, menghilangkan dan memindahtangankan kepada pihak ketiga asset-asset jaminan kredit yang telah diserahkan kepada Bank, tanpa persetujuan tertulis dari Bank (incassu Tergugat IV)”;

Sehingga atas segala tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penjualan atas Objek Sengketa merupakan perbuatan yang sama sekali tidak diketahui dan juga tanpa adanya persetujuan dari Tergugat IV selaku Pemegang Hak Tanggungan;

- 8 Bahwa Tergugat IV membantah dan menolak dengan tegas dalil dan dalih Penggugat pada point 7 dalam Posita Gugatannya yang menyatakan Penggugat setelah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2012 kepada Tergugat I atas sepengetahuan Ibu Mathilda selaku Pimpinan Bank Mega Fafak (in casu Tergugat IV) dan kemudian memberikan kunci RUKO Nomor 28 Jln. Dr. Salasa Namudat ke Penggugat;

Faktanya pada saat itu Tergugat I datang ke PT. Bank Mega, Tbk. Cabang Fafak memberitahukan bahwa Penggugat telah menandatangani Tergugat I dan meminta secara paksa untuk menyerahkan kunci Ruko yang menjadi objek gugatan kepada Penggugat. Oleh karenanya kemudian Tergugat IV meminta kepada Tergugat I untuk segera mengambil kembali kunci Ruko yang menjadi objek gugatan tersebut dari Penggugat. Akan tetapi setelah Tergugat I mendatangi Penggugat untuk meminta





kembali kunci Ruko yang menjadi objek gugatan tersebut, Penggugat menolak dan tidak mau menyerahkan kunci yang dimaksud;

Setelah itu Tergugat IV dalam hal ini Pimpinan Bank Mega Cabang Fakfak saat itu ibu Meltida Elvina Sung memerintahkan staf Legal Officer PT. Bank Mega, Tbk. Cabang Fakfak untuk menemui Penggugat ditempat usahannya yaitu Plaza Thumburuni dan menjelaskan akan status objek gugatan yang saat itu sedang dijaminkan pada PT. Bank Mega, Tbk. Cabang Fakfak serta meminta agar kunci Ruko yang menjadi objek gugatan diserahkan kepada pihak Bank untuk diamankan. Namun Penggugat meminta diberikan waktu selama 1 (satu) minggu untuk mengeluarkan barang-barang dagangannya;

9 Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan dalih Penggugat sebagaimana point 9 dan point 10 Posita Gugatan, faktanya Tergugat IV maupun staf yang diutus untuk meminta kembali kunci Ruko yang berada dibawah penguasaan Penggugat tidak pernah berjanji untuk mengupayakan untuk menjual objek gugatan kepada Penggugat;

10 Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil dan dalih Penggugat sebagaimana point 12, point 13 dan point 14 Posita Gugatan, faktanya Penggugat telah diberi kesempatan untuk membeli objek gugatan dengan telah dipanggil beberapa kali untuk datang ke kantor Tergugat IV untuk mempertemukan dengan Tergugat I guna membicarakan perihal mengenai penjualan objek gugatan tersebut;

Pertemuan yang dilakukan beberapa kali dikantor Tergugat IV tidak membuahkan hasil dikarenakan saat itu Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk membayar sekaligus kekurangan pembayaran objek gugatan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), namun Penggugat belum dapat menyanggupinya, sehingga Tergugat IV mengeluarkan surat pada tanggal 16 Agustus 2012 perihal Persetujuan Penjualan Agunan/jaminan yang ditunjukan kepada Notaris/PPAT atas anam Bapak Y.IRIANTO WIDIABRATA, S.H yang diberitahukan juga kepada Penggugat yang memberi kesempatan kepada Penggugat selama 1 (satu) minggu terhing sejak tanggal 16 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 27 Agustus 2012 untuk memenuhi permintaan Tergugat I, namun apabila sampai dengan tanggal yang disetujui tidak terlaksananya proses penjualan agunan/jaminan, maka surat persetujuan tidk berlaku lagi yang pada



akhirnya Penggugat tetap tidak dapat menyanggupinya sehingga objek gugatan tersebut tidak dapat dimiliki oleh Penggugat;

Bahwa diketahui atas Objek Sengketa merupakan jaminan kredit dari Tergugat I yang mana atas Objek Sengketa telah dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan atas fasilitas kredit dari Tergugat I, oleh karena demikian sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) dimana menyatakan:

**Pasal 6**

Pemegang hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

**Pasal 20 ayat (1)**

- 1 Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBJEK HAK TANGGUNGAN seperti yang dimaksud dalam pasal 6;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat tersebut diatas, oleh karenanya atas Penjualan Ruko kepada Tergugat V tidak dilakukan secara diam-diam, halmana merupakan Hak Dari Tergugat IV selaku pemegang Hak Tanggungan dimana atas penjualan objek sengketa pun dilakukan dan diketahui oleh debitur (incassu Tergugat I), halmana bahwa ternyata bahwa Penggugat tidak dapat menyanggupi permintaan dari Tergugat I maka Tergugat IV mempertemukan Tergugat I dengan calon pembeli (incassu Tergugat V) atas Objek sengketa yang lain yang memiliki kesungguhan untuk segera membeli atas objek sengketa (incassu Jaminan Kredit) atas pasilitas kredit Tergugat I yang nyatanya memang sudah tidak bisa lagi melanjutkan fasilitas kreditnya;

Sehingga atas penjualan terhadap Objek Sengketa sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentang Hak Tanggungan sebagai pelunasan kewajiban Debitur kepada Tergugat IV, dengan demuikian atas hal tersebut telah nyata-nyata sesuai menurut hukum - baik secara teknis maupun procedural;



- 11 Bahwa proses peralihan hak dari Tergugat I ke Tergugat V juga didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam bentuk Akta Autentik, sehingga secara hukum sah dan mengikat bagi para pihak. Oleh karenanya adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a-quo menyatakan menolak Gugatan a-quo;
- 12 Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas segala dalil-dalil Penggugat karena tidak berkesesuaian serta sangat mengada-ada, hal mana juga tiada unsur kesalahan pun yang telah dilakukan oleh Tergugat IV, bahwa dengan demikian Tergugat IV menolak tegas ganti rugi yang diminta oleh Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat a-quo karena sangat tidak relevan dan sangat tidak berdasar hukum sama sekali;
- 13 Bahwa Tergugat IV menolak keras dalil permintaan Penggugat mengenai dwangsonm (uang paksa) hal mana tuntutan seperti hal tersebut patut untuk ditolak oleh yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Fakfak yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, Hal mana berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah agung RI No. 791K/SIP/1972 tanggal 26 Pebruari 1973, yang tegas berbunyi sebagai berikut:

“uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”;

- 14 Bahwa untuk lain dan selebihnya Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena Dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainyaapun – quod non - benar adalah irrelevant ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Fakfak yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo memutuskan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- 1 Menerima Eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya;



- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat adalah merupakan suatu gugatan yang salah alamat (*error in persona/error in subjectum*);
- 3 Menyatakan gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang bersifat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- 4 Menyatakan Para Penggugat Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias Dan Kabur (*obscur libel*);
- 5 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Demi Hukum Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan demi hukum Tergugat IV adalah Tergugat IV yang baik dan benar;
- 4 Menyatakan demi hukum Penggugat adalah Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik;
- 5 Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV;
- 6 Menyatakan demi hukum sah dan berharga penjualan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat V;
- 7 Menyetakan demi hukum menolak tuntutan ganti rugi Penggugat karena irrelevant;
- 8 Menyatakan demi hukum Menolak tuntutan dwangsom Penggugat karena tidak berdasar hukum sama sekali;
- 9 Menyatakan demi hukum dengan Menghukum Penggugat dengan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo;

Atau;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Fakfak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat V telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 17 November 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- 1 TERGUGAT V menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang di kemukakan oleh PENGUGAT;
- 2 Bahwa Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 66/JB/2012, Tertanggal 6 september 2012 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Yoseph Irianto Widiabrata,SH,telah terjadi transaksi Jual Beli secara Sah dan sesuai Perundang-undangan yang berlaku serta dengan penuh Itikad baik yang menjadikan FRANSINA SETIANI THIE (Tergugat V) sebagai PEMILIK SAH Tanah dan Bangunan yang terletak di jln. DR. Salasa Namudat Kabupaten Fakfak;
- 3 Bahwa Berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278/Kelurahan Fakfak Selatan telah dibalik nama sesuai perundang-Undangan yang berlaku dan telah disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional atas nama FRANSINA SETIANI THIE (TERGUGAT V) SELAKU PEMILIK SAH;

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT adalah tidak ada hubungannya dengan Tergugat V;
- 2 Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT terkait dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV merupakan urusan pribadi antara para pihak tersebut dan tidak melibatkan serta idak diketahui TERGUGAT V;
3. Bahwa TERGUGAT V sebelumnya tidak mengenal TERGUGAT I, II, III, IV sehingga tidak ada dasar untuk melakukan tindakan bersama sama merugikan PENGUGAT sebagaimana dalil yang disampaikan PENGUGAT;
4. Bahwa dari dalil PENGUGAT, PENGUGAT sudah diketahui bahwa tanah dan bangunan yang dimaksud dalam surat Gugatan, saat itu berada di PT. Bank Mega Tbk Kantor Cabang Fakfak sebagai JAMINAN KREDIT namun PENGUGAT dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keinginan sendiri yang dalam pengakuannya menyerahkan sejumlah dana kepada Pihak Lain yang saat itu bukan sebagai PEMEGANG HAK, sehingga atas kecerobohan PENGGUGAT seharusnya PENGGUGAT menanggung resiko atas perbuatannya sendiri tanpa menyalahkan TERGUGAT V;

5. TERGUGAT V melakukan transaksi JUAL BELI Tanah dan Bangunan yang terletak di Jln DR. Salasa Namudat Kabupaten Fakfak dengan ITIKAD BAIK, dengan membayar sejumlah dana sesuai harga jual yang telah ditawarkan dan disepakati oleh Pemilik dan dilakukan oleh rekening pemilik di PT. Bank Mega Tbk Kantor Cabang Fakfak selaku PEMEGANG HAK TANGGUNGAN saat itu, kemudian dikeluarkan Surat Roya oleh Pihak PT. Bank Mega Tbk dengan Nomor 16/ROYA/BM/FAK/08/2012 tertanggal 31 Agustus 2012 sehingga HAK TANGGUNGAN yang terpasang Nomor 00232/2011 tertanggal 14 September 2011 di Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 278/Kelurahan Fakfak Selatan, dinyatakan HAPUS;
6. Dengan hapusnya HAK TANGGUNGAN PT. BANK MEGA, Tbk Cabang Fakfak tersebut diatas, maka PIHAK TERGUGAT V dengan Pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 278/Kelurahan Fakfak Selatan melakukan penandatanganan Akte Jual Beli Nomor 66/JB/2012 tertanggal 6 September 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Yoseph Irianto Widiabrata, S.H, dilanjutkan dengan membalik nama di Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 278/Kelurahan Fakfak Selatan sesuai perundang-undangan yang berlaku dan telah disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional ke atas nama FRANSINA SETIAN THIE (tergugat V) SELAKU Pemilik Sah;
7. Sebagai PEMILIK SAH, maka TERGUGAT V berhak sepenuhnya dan dijamin UNDANG-UNDANG untuk melakukan tindakan apa saja yang dirasa perlu termasuk tidak terbatas sampai ke aktifitas bisnis di Tanah dan Bangunan yang terletak di jln. DR. Salasa Namudat Kabupaten Fakfak;
8. Berdasarkan keterangan di nomor 5 dan nomor 6 diatas, TERGUGAT V melakukan perbuatan Hukum sesuai dengan PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN dan atau TATA CARA /PROSEDUR yang berlaku, dilakukan secara jelas dan terbuka, disisi lain Pihak PENGGUGAT lah yang melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN dan atau TATA CARA/PROSEDUR yang seharusnya dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan;

9. TERGUGAT V dengan ITIKAD BAIK melakukan Jual Beli langsung dengan Pihak Pemilik bukan dengan PIHAK TERGUGAT IV sebagaimana dalil yang disampaikan pihak PENGGUGAT dalam surat gugatannya;
10. Dalil-dalil dan tuntutan yang disampaikan PENGGUGAT dalam surat Gugatan terhadap TERGUGAT V, lebih mengara ke dalil dan tuntutan tanpa dasar yang jelas dan cenderung ngaur untuk mencari alibi pembenaran atas kecerobohan atau tindakan tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang telah dilakukan pihak PENGGUGAT;

## DALAM EKSEPSI:

Menolak Gugatan Penggugat atas TERGUGAT V seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menolak Gugatan Pengggat terhadap TERGUGAT V seluruhnya;
- 2 Menolak Permohonan Sita Jaminan;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya Perkaara;

Dan apabila MAJELIS HAKIM berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 29 November 2013, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis, yaitu untuk Tergugat II tertanggal 19 Desember 2013, dan untuk Tergugat IV tertanggal 11 Desember 2013, serta untuk Tergugat V tertanggal 03 Desember 2013, yang pada pokoknya masing-masing menyatakan tetap pada dalil Gugatan maupun Sangkalannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Fakfak dalam perkara Nomor: 9 /Pdt.G/2013/PN.F tanggal 3 Maret 2014 telah menjatuhkan putusan yang amar selengkapny berbunyi sebagai berikut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI:

- Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan menurut hukum sah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum secara bersama-sama dan menyatakan pula menurut hukum sah Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang milik Tergugat I berupa sebidang tanah yang terletak di jalan M. Tata RT.IV (jalan naik depan mini market Matahari) Kelurahan Wagon, Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak, dengan status hak milik atas nama Tergugat I (La Kuku) luas kurang lebih 350 M2, dengan batas-batas: Utara berbatasan dengan rumah saudara Yernunu, Barat berbatasan dengan rumah saudara Heri sandi Rustandi dan rumah Mohtar Rumalean, Timur berbatasan dengan rumah saudara Ongko, yang di atasnya terdapat dua bangunan rumah masing-masing berukuran kurang lebih:
  - Panjang 10 meter, lebar 7 meter, bercat ungu, ber atap daun seng, berbentuk permanen serta berdinding beton telah di plaster dan berlantai keramik;
  - Panjang 8 meter, lebar 6 meter, berbentuk semi permanen beratap daun seng, dinding dari beton belum di plester dan belum di cat, berlantai semen;yang telah dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Fakfak, sesuai Berita Acara Sita Conservatoir Nomor : 09/BA.Pdt.G/2013/PN.F, tanggal 28 Februari 2014, dan Penetapan Majelis Hakim Nomor : 09/Pen.Pdt.G/2013, tanggal 17 Februari 2014;
- 4 Menyatakan menurut hukum sita jaminan dalam perkara ini adalah sah;



- 5 Menyatakan menurut hukum Tergugat I telah menerima uang panjar pembayaran Ruko No. 28 yang terletak di jalan DR. Salasa Namudat Fakfak sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);
- 6 Menyatakan menurut hukum Tergugat I belum mengembalikan uang milik Penggugat uang sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) adalah sah;
- 7 Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang milik Penggugat yang diterima sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) di kali bunga Bank 12% pertahun ( $500.000.000,00 \times 12\%/tahun$ ) suku bunga yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat selama 1 (satu) tahunnya adalah Rp.60.000.000,00 ditambah dengan uang yang sudah diterima Tergugat I sebesar Rp.500.000.000,00 jadi total uang yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat adalah Rp.560.000.000,00 (lima ratus enam puluh juta rupiah) seketika tunai;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
- 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara renteng membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.266.000,- (tiga juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- 10 Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa menurut risalah pernyataan permohonan banding Nomor : 9/Akta/Pdt.G/2013/PNF yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Fakfak menerangkan bahwa pada tanggal 12 Maret 2014 Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Fakfak tersebut, permohonan banding dari kuasa Terbanding Penggugat sebagai pembanding tanggal 17 Maret 2014, Resalah diberitahukan pernyataan permohonan banding kepada kuasa Terbanding semula Tergugat juga pembanding Tergugat II/ turut Terbanding I, Tergugat III/ Turut Terbanding II Tergugat IV/ Turut Terbanding III dan turut tergugat V turut terbanding IV masing – masing 20 Maret 2014, Resalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding kepada tergugat I, II, III, IV dan V masing – masing tanggal 18 Maret 2014;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I tertanggal 20 Maret 2014 dan Akte tanda terima Memori Bandingnya tanggal 20 Maret 2014, Memori Banding dari kuasa Penggugat / Pembanding tanggal 27 Maret 2014 dan akta tanda terima Memori Bandingnya tanggal 27 Maret 2014;



Menimbang, bahwa kontra memori banding dari kuasa Penggugat / Terbanding pada Tanggal 26 Maret 2014, dan tanda terima Kontra Memori Banding kepada kuasa Penggugat / Terbanding tanggal 26 Maret 2014, Resalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada tergugat I / Pemberitahuan tanggal 28 April 2014;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untu memeriksa dan mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas) hari sesuai Relas pemberitahuan masing-masing kepada kuasa Pembanding/Tergugat I tertanggal 20 Maret 2014 dan Terbanding/ Penggugat, Terbanding I, II, III, IV, V tanggal 20 April 2014:

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari tergugat I dan penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang – undang, oleh karena itu permohonan banding banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta memperhatikan dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan pengadilan negeri fakfak tanggal 03 maret 2014 Nomor:09/Pdt.G/2013/PN.F dan telah pula membaca serta memperhatikan memori banding yang diajukan oleh pihak Tergugat I/ Pembanding dan penggugat / pembanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh penggugat / terbanding tanggal 26 maret 2014, maka majelis hakim tinggi berpendapat sebagai Berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan pertimbangan Hukum tingkat pertama dalam putusnya yang mengabulkan gugatan penggugat sebagian, telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh hal itu dijadikan pertimbangan pengadilan tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding dan putusan hakim tingkat pertama dapat dikuatkan, kecuali perbuatan melawan hokum, yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan pertimbangan sebagai Berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi WA Malia dan saksi Yomina Maselessy yang menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya bahwa saksi mengetahui bahwa penggugat / pembanding telah membeli Ruko di jalan baru fakfak dari tergugat I / Pembanding melalui perantara tergugat II yang saat itu saksi kenal adalah karyawan Bank Mega Tbk cabang Fakfak dibagian kredit ;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Jhon Crishiston Rahawarin yang bekerja di Toko milik penggugat / pbanding yang mana saksi pada februari 2012 dibawah oleh penggugat / pbanding selaku majikan saksi untuk memasukkan barang kedalam Ruko yang berada di paling ujung di jalan baru dan saksi melihat Penggugat / pbanding yang membukakan pintu Ruko ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang digunakan tergugat IV / Terbanding yakni bukti tergugat IV 1, T IV 2 dan lebih lebih bukti bahwa SHGB nomor. 278 Fakfak selatan GS Nomor. 31 / FFS / 2004 tanggal 8 Desember 2009 berada dalam jaminan dan telah diletakan sertifikat hak tanggungan nomor.00232 / 2011 tanggal 14 september 2011;

Menimbang, bahwa tergugat IV seharusnya mengetahui bahwa Ruko yang terletak di jalan Baru Fakfak telah dijual Kepada penggugat / pbanding akan tetapi kemudian dijual lagi kepada tergugat V;

Menimbang, bahwa majelis hakim banding berpendapat bahwa tergugat IV telah pula melakukan perbuatan yang melawan hokum dimana seharusnya tergugat IV menayakan terlebih dahulu kepada penggugat apakah jadi membeli Ruko dari tergugat I setidaknya telah membiarkan Tergugat II yang adalah pegawai Tergugat IV pada saat itu;

Menimbang, bahwa sebagai mana telah dipertimbangkan majelis hakim tingkat pertama bahwa perbuatan melawan hokum dalam arti luas meliputi sikap yang baik dalam bersyarakat dan memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat wajib diganti rugi oleh para Tergugat I, II dan Tergugat IV secara tanggung renteng, demikian pula perihal ongkos perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas amar putusan pengadilan negeri fakfak tanggal 03 maret 2014 Nomor:09/Pdt.G/2013/PN.F akan diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Tergugat / Pebanding tetap di fihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang mana biaya perkara dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar dibawah ini;

Memperhatikan Pasal – Pasal yang bersangkutan dalam RBG dan peraturan lain yang berkaitan

#### **MENGADILI :**

1. Menerima permohonan banding dari :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pembanding I semula Tergugat I.

b. Pembanding II semula Penggugat.

2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Fakfak tanggal 03 Maret 2014 Nomor: 09/Pdt.G/2013/PN.F, sehingga amar selengkapnya sebagai Berikut;

DALAM PROVISI:

-Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum sah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum secara bersama – sama ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang milik Tergugat I berupa sebidang tanah yang terletak di jalan M. Tata RT.IV (jalan naik depan mini market Matahari) Kelurahan Wagon, Distrik Fakfak, Kabupaten Fakfak, dengan status hak milik atas nama Tergugat I (La Kuku) luas kurang lebih 350 M2, dengan batas-batas: Utara berbatasan dengan rumah saudara Yernunu, Barat berbatasan dengan rumah saudara Heri sandi Rustandi dan rumah Mohtar Rumalean, Timur berbatasan dengan rumah saudara Ongko, yang di atasnya terdapat dua bangunan rumah masing-masing berukuran kurang lebih;
  - Panjang 10 meter, lebar 7 meter, bercat ungu, ber atap daun seng, berbentuk permanen serta berdinding beton telah di plaster dan berlantai keramik;
  - Panjang 8 meter, lebar 6 meter, berbentuk semi permanen beratap daun seng, dinding dari beton belum di plester dan belum di cat, berlantai semen yang telah dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Fakfak, sesuai Berita Acara Sita Conservatoir Nomor : 09/BA.Pdt.G/2013/PN.F, tanggal 28 Februari 2014, dan Penetapan Majelis Hakim Nomor : 09/Pen.Pdt.G/2013, tanggal 17 Februari 2014;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat I telah menerima uang panjar membayar Ruko nomor:28 yang terletak di jalan Dr Salosa Namudaf Fakfak sebesar Rp. 500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah );





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum Tergugat I belum mengembalikan uang milik Penggugat sebesar sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) adalah sah;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV untuk mengembalikan uang milik Penggugat uang sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dan bunga uang sebesar Rp. 500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah ) X 12 % Rp.60.000.000,- ( Enam puluh juta rupiah ) sehingga berjumlah Rp. 560.000.000 ( Lima ratus enam puluh juta rupiah ) seketika tunai secara tanggung renteng ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Peradilan , yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) secara tanggung renteng;
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, pada hari: **Jumat, tanggal 22 Agustus 2014**, oleh kami: MOHAMAD LEGOWO,SH. sebagai Hakim Ketua, SIRANDE PALAYUKAN. SH.M.H. dan MUSLICH BAMBANG LUQMONO SH,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum **pada hari itu juga**, oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh: Imam Santoso, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd

1. SIRANDE PALAYUKAN. SH. M.H.

Ttd

2. Muslich B. Luqmono, SH,MHum.

Ttd

Hakim Ketua,

Ttd

MOHAMAD LEGOWO. SH.

Panitera Pengganti,

Imam Santoso.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Materai Rp. 6.000.-
- Biaya Redaksi Rp. 5.000.-

Untuk salinan sermi

Wakil Panitera

Pengadilan Tinggi Jayapura,



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Proses Rp.139.000.-  
J u m l a h Rp. 150.000.-  
(seratus lima puluh ribu rupiah).

ADNAN USMAN. SH.  
Nip.19540807 198002 1002