



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 91 / Pdt.G / 2021 / PN.Kpg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

OKTOVIANA SALUKH - METO ; Nomor NIK : 5301085010630001, Tempat/tanggal lahir : Ukitau, 10 Oktober 1963, Umur : 57 tahun, Jenis kelamin : perempuan, Pekerjaan : Mengurus rumah tangga, agama Kristen, Pendidikan terakhir : SD, Status perkawinan : Kawin, Alamat di Maunifu/Oelpuah RT 005 RW 003, Kelurahan Oelfuah, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **ABDUL WAHAB, SH., MANOTONA LAIA, SH., YARDINUS HULU, SH.** Advokat pada KANTOR ADVOKAT/PENGACARA "MANOTONA LAIA, SH, & REKAN" JL. PENKASE RT 05 RW 02, KELURAHAN PENKASE OELETA, KECAMATAN ALAK KOTA KUPANG. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA di bawah Register Nomor : 196/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG tanggal 14 April 2021, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT**;

LAWAN:

1. IRIYANTO, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pimpinan CV. Timur Aulia dan PT. Timor Gemilang Naimata, Alamat Dahulu RT.001 RW 001 Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo Kota Kupang, **sekarang alamat Tidak diketahui.** Selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. Pimpinan PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Kupang, Alamat Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang, yang dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada Faisyal Hakim. Fery Astuti, Nathania Astria C, Cindy Permata Dewi, Ferry Ferdyan, Andhika Hendra S, Arif Syaifuddin Zulhi, Yudha Surya N, Syarifuddin, Ma'ruf Arba, Deddy Noor dan Ardi S. Pramono, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 070/B/DIR-SKU/VI/2021 tanggal 9 Juni 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A di bawah Register Nomor : 403 / LGS / SK / PDT / 2021 / PN Kpg tanggal 13 Juli 2021, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, yang beralamat di Jalan Frans Seda, No.72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo Kota Kupang-NTT, yang dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada Mikael Agung Melburan, S.H., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Rininta Dianawati, S.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama dan Charoline K. Padaka,

Halaman 1 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan Analis Hukum Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/989-53.71/V/2021 tanggal 11 Mei 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A di bawah Register Nomor : 287/LGS/SK/Pdt/2021/PN Kpg tanggal 19 Mei 2021. Selanjutnya disebut **TURUT**

TERGUGAT:

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan Perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan dan memeriksa bukti surat ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dalam Register Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, almarhum DANIEL METTO, memiliki ahli waris, yaitu :

1.1. OKTOVIANA SALUKH/Penggugat

1.2. HIRONIMUS METTO

1.3. TERSIA METO

1.4. MARSELINUS METO.

2. Bahwa selain Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, juga didukung oleh Surat Pernyataan tertanggal 23 Mei 2017 yang menerangkan bahwa Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya juga adalah ahli waris dari almarhum DANIEL METTO.

3. Bahwa berdasarkan Akta Pembagian Waris tertanggal 23 Mei 2017 almarhum Daniel Metto selain meninggalkan ahli waris, juga telah meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah Thobias Taosu
- Timur berbatasan dengan tanah Thobias Taosu
- Selatan berbatasan dengan tanah Depnaker Propinsi NTT
- Barat berbatasan dengan tanah Kerkof.

4. Bahwa terhadap tanah warisan seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang merupakan harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata HIRONIMUS METTO

Halaman 2 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama-sama dengan TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.
- Timur berbatasan dengan bangunan DIONESIUS MENGGA, bangunan I GUSTI AGUNG BELAWANDA, bangunan DENNY HANDOKO, bangunan SOPAN SOPIAN, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.
- Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu

Selanjutnya disebut **TANAH SENGKETA**.

5. Bahwa tanah sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ tersebut di atas, merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) yang juga merupakan bagian dari tanah warisan seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ dan telah diakui oleh HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO dalam Surat Kesepakatan Damai tertanggal 12 Januari 2021 untuk mengakhiri perkara perdata yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Perkara No. 280/PDT.G/2020/PN.KPG.
6. Bahwa pada tahun 2015, tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) termasuk tanah sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ telah dijual oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I in casu Iriyanto berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 antara IRIYANTO/Tergugat I dengan Hironimus Meto, dengan harga disepakati yakni Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi sehingga jika dikalikan dengan luas tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) termasuk tanah sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ maka total harga tanah seluruhnya adalah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran dilakukan secara bertahap. Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 tersebut disaksikan oleh MBA. ALYTURAN DIAZ, SE (saksi I) dan ABDUL MALIK (saksi II) dan diketahui oleh Lurah Naimata dan Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017.
7. Bahwa oleh karena Hironimus Meto telah menjual tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) termasuk tanah sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ kepada Tergugat I, maka Tergugat I pada tahun 2015 mengajukan permohonan untuk penerbitan sertifikat kepada Turut Tergugat in casu Kantor Pertanahan Kota Kupang sehingga

Halaman 3 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah milik Penggugat telah terbit 2 (dua) buah sertifikat hak milik yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik No. 1368/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 407/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 3.000 m² atas nama Iriyanto (Tergugat I).
2. Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m² atas nama Iriyanto (Tergugat I) atau tanah sengketa sekarang.
8. Bahwa terhadap tanah sengketa milik Penggugat selain Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m², ternyata Tergugat I pada tahun 2017 menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan/agunan kredit pada Tergugat II in casu PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Kupang tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, sehingga besaran nilai agunan hanya diketahui antara Tergugat I dengan Tergugat II saja.
9. Bahwa setelah ditelusuri dan diteliti serta dicermati mengenai Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 antara IRIYANTO/Tergugat I dengan Hironimus Meto dan Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017 dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, Surat Pernyataan tertanggal 23 Mei 2017 dan Akta Pembagian Warisan tertanggal 23 Mei 2017, maka jelas dan nyata bahwa Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah yang dibuat 21 September 2015 dan Surat Perjanjian yang dibuat 21 April 2017 **telah dibuat/telah ada** sebelum dibuatnya Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat tanggal 23 Mei 2017, Surat Pernyataan yang dibuat tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Pembagian Warisan yang dibuat 23 Mei 2017. Artinya tanah sengketa telah dijual oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I sebelum Surat Keterangan Ahli Waris, Surat Pernyataan dan Akta Pembagian Warisan dibuat tanggal 23 Mei 2017. Dengan demikian, penjualan tanah sengketa oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 dan Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017 adalah mengandung cacat hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.
10. Bahwa oleh karena penjualan tanah sengketa oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I telah mendahului pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris, Surat Pernyataan dan Akta Pembagian Warisan yang baru dibuat pada tanggal 23 Mei 2017, maka jelas dan nyata pula membuktikan bahwa penjualan tanah sengketa oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama dengan TERSIA METTO dan

Halaman 4 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARSELINUS METO kepada Tergugat I mengandung cacat hukum karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa tersebut, sehingga patut dan layak penjualan tanah sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

11. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat tanggal 23 Mei 2017, Surat Pernyataan yang dibuat tanggal 23 Mei 2017 dan Akta Pembagian Warisan yang dibuat 23 Mei 2017, maka jelas dan nyata bahwa tanah sengketa masih merupakan tanah warisan almarhum Daniel Metto yang belum terbagi (boedel), sehingga penjualan tanah sengketa oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama dengan TERSIA METTO dan MARSELINUS METO kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum.
12. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah menerima tanah sengketa menjadi agunan/jaminan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m² atas nama Iriyanto (Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa serta melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum, maka beralasan pula untuk menyatakan bahwa penjaminan sertipikat atas tanah sengketa oleh Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.
13. Bahwa demikian pula dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m² atas nama Iriyanto (Tergugat I) oleh Turut Tergugat, jelas dan nyata tidak melalui mekanisme dan prosedur yang benar sebab penerbitan sertipikat tersebut tanpa meneliti secara detail mengenai dasar kepemilikan oleh pihak-pihak yang mengajukan permohonan apalagi tanah sengketa adalah hak milik sah dari Penggugat dan merupakan tanah warisan almarhum DANIEL METTO yang belum terbagi (boedel) serta tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak, sehingga penerbitan sertipikat tersebut oleh Turut Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum sehingga sertipikat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
14. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang telah membeli tanah sengketa dan menerbitkan SHM No. 1369 atas tanah sengketa sekaligus menjaminkann SHM No. 1369 tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, maka penguasaan dan pemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas

Halaman 5 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa oleh karena penguasaan dan pemilikan tanah sengketa oleh Tergugat I dan menjadikan jaminan pada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum maka sangat beralasan hukum jika memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan.
16. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat merasa sangat **dirugikan** baik **secara materiil** maupun **immaterial** karena tidak dapat menikmati tanah sengketa yang secara hukum kepemilikan didasarkan atas akta autentik yang diakui secara sah oleh negara.
17. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat **secara materiil** jika dihitung sejak dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak tahun 2015 hingga gugatan ini diajukan 2021 yang berarti sekitar 6 (enam) tahun dan dikalikan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun maka secara materiil kerugian yang dialami Penggugat adalah **Rp. 50.000.000,- x 6 tahun = Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)** dan harus dibayar tunai dan seketika.
18. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana point 17 tersebut di atas, juga Penggugat mengalami **kerugian immaterial** akibat tidak bisa menikmati tanah sengketa tersebut yang ditaksir sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)** juga harus dibayar tunai dan seketika oleh para Tergugat kepada Penggugat.
19. Bahwa agar supaya Tergugat I dan Tergugat II menaati untuk mengembalikan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat maka kepada mereka secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan.
20. Bahwa oleh karena untuk mencegah agar tanah sengketa beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya milik Penggugat tidak dipindahtangankan atau tidak dialihkan dalam bentuk apapun oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan oleh juru sita Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA.
21. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang autentik serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat, kiranya Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berkenan pula untuk

Halaman 6 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat.

22. Bahwa selanjutnya sangat beralasan pula untuk membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon agar Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, almarhum DANIEL METTO, memiliki ahli waris, yaitu :
 1. OKTOVIANA SALUKH/Penggugat
 2. HIRONIMUS METTO
 3. TERSIA METO
 4. MARSELINUS METO.
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah warisan seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) serta merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum DANIEL METTO seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang belum terbagi (boedel), yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.
 - Timur berbatasan dengan bangunan DIONESIUS MENGGA, bangunan I GUSTI AGUNG BELAWANDA, bangunan DENNY HANDOKO, bangunan SOPAN SOPIAN, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat.
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu
3. Menyatakan hukum bahwa Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 dan Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017 adalah tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa pembelian tanah sengketa oleh Tergugat I tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, adalah tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa penjaminan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m^2 atas nama Iriyanto (Tergugat I) yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah sengketa kepada Tergugat

Halaman 7 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Il tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat serta melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum.

6. Menyatakan hukum bahwa penerbitan sertipikat terhadap tanah sengketa oleh Turut Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m² atas nama Iriyanto (Tergugat I) tanpa melalui mekanisme dan prosedur yang benar sebab diterbitkan tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak serta melawan hukum, sehingga penerbitan sertipikat atas tanah sengketa tersebut oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah membeli tanah sengketa dan menerbitkan SHM No.1369 atas tanah sengketa sekaligus menjaminkan SHM No. 1369 tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, maka penguasaan dan pemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian **materil** kepada Penggugat jika dihitung sejak dikuasai dan dimiliki oleh Para Tergugat sejak tahun 2015 hingga gugatan ini diajukan 2021 yang berarti sekitar 6 (enam) tahun dan dikalikan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun adalah **Rp. 50.000.000,- x 6 tahun = Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)** dan harus dibayar tunai dan seketika.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar **kerugian immaterial** kepada Penggugat akibat tidak bisa menikmati tanah sengketa tersebut yang ditaksir sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** juga harus dibayar tunai dan seketika.
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan.
12. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh jurusita pengadilan Negeri Kupang Kelas IA atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.

Halaman 8 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Turut Tergugat untuk **tunduk dan menaati putusan ini**.
14. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.
15. Menghukum Para Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya EX AEQUO ET BONO ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut, untuk Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 91/Pdt.G/ 2021/PN Kpg, melalui Harian Timor Express, tanggal 05 Mei 2021 dan tanggal 09 Juni 2021, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dan Tergugat II hadir Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat telah hadir kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak telah sepakat untuk menunjuk Sarlota M. Suek, S.H., selaku Mediator dan untuk itu Hakim Ketua telah menunjuk Sarlota M. Suek, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 21 Juli 2021, ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai sehingga proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil/gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil / gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membacakan gugatannya, dan atas hal tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 9 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. PENGADILAN NEGERI KUPANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO

1. Bahwa Penggugat menyampaikan dalam posita angka 1 s/d 3 gugatan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, Penggugat adalah salah satu dari Ahli Waris almarhum Daniel Metto yang juga berhak atas sebagian dari harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas \pm 51.488 m². Namun harta warisan tersebut telah dijual oleh Ahli Waris lainnya (Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto) kepada Tergugat I in casu Iriyanto tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, sehingga atas tanah waris tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.1368/Kel.Naimata dan Sertikat Hak Milik No.1369/Kel.Naimata atas nama Tergugat I ("Objek Sengketa");
2. Bahwa sebagaimana Posita point 8 gugatan, diketahui bahwa ternyata Tergugat I menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan/agunan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima dan dinikmati oleh Tergugat I dari Tergugat II;
3. Bahwa fasilitas pembiayaan yang diterima Tergugat I dari Tergugat II tersebut dituangkan dalam Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 06 tanggal 4 Maret 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Yustina Widhiwuryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kupang ("Akad Pembiayaan"), dimana dalam akad tersebut telah mengatur mengenai penyelesaian perselisihan yang disepakati antara para pihak yang terlibat didalamnya, hal mana akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama kota Kupang (*vide Pasal 16 ayat (2) Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 06*);
4. Bahwa penyerahan Objek Sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah atas dasar pembiayaan syariah yang diatur dan tunduk pada ketentuan-ketentuan di dalam Undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan segala permasalahan yang berkaitan dengan Jaminan atas pembiayaan Syari'ah merupakan permasalahan Perbankan Syariah, sehingga cukup beralasan jika dikatakan sebagai sengketa Perbankan Syari'ah;
5. Bahwa dalam Bab IX tentang penyelesaian sengketa Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan dengan tegas bahwa - Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama dan selaras dengan ketentuan Pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, secara tegas dinyatakan peradilan agama diberikan kewenangan untuk

Halaman 10 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk sengketa ekonomi Syariah;

6. Bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, telah ditegaskan bahwa perkara ekonomi syariah merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama. Adapun yang dimaksud dengan perkara ekonomi syariah adalah perkara-perkara yang meliputi bank syariah, pembiayaan syariah, bisnis syariah, dan lainnya di bidang ekonomi syariah.
7. Hal ini juga bersesuaian dengan ketentuan, yurisprudensi, serta doktrin sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengenai penyelesaian sengketa perbankan syariah di luar Pengadilan Agama tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan pertimbangan antara lain untuk kepastian hukum dan menghindari adanya tumpang tindih kewenangan mengadili. Maka, secara tegas dinyatakan bahwa Pengadilan Agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk ekonomi syariah;
 - b. Doktrin atau pendapat ahli hukum Dr. H. Hasbi Hasan, M.H. dalam bukunya "Kompetensi Peradilan Agama (Dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, Edisi Revisi), Gramata Publishing Tahun 2010, halaman 123, menyebutkan bahwa "*Peradilan Agama memiliki kompetensi absolut dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian (akad) ketika terjadi sengketa antara mereka [...]";*
 - c. Dodi Sulistio dalam Indonesian Journal of Islamic Economics and Business, Vol.2, No.2, 2017 halaman 34, menyebutkan bahwa "*sengketa ekonomi syariah yang dilakukan di Pengadilan Agama bukan termasuk dari suatu pilihan hukum (choice of forum). Dengan kata lain, Pengadilan tidak perlu dipilih karena sudah terdapat dalam undang-undang*";
8. Oleh karena gugatan *aquo* adalah sengketa perbankan syari'ah, dan dalam Akad Pembiayaan juga sudah disepakati tentang pilihan lembaga penyelesaian sengketa, maka berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas dimana sengketa perbankan syari'ah merupakan kewenangan Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama, sementara gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Kupang, sehingga tidak sesuai dengan Kompetensi Absolut dan oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa Perkara untuk menolak gugatan

Halaman 11 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

9. Bahwa jika Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*, maka disamping eksepsi kompetensi absolut sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat II juga mengajukan eksepsi lainnya yang akan Tergugat II uraian dibawah ini;
10. Bahwa Penggugat menyampaikan dalam gugatannya pada Posita point 4, bahwa terhadap tanah warisan seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang merupakan harta warisan dari almarhum Daniel Metto tersebut, ternyata Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu Iriyanto tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang;
11. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada Posita point 6 gugatan, pada tahun 2015, tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) termasuk tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ telah dijual oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 antara Tergugat I dengan Hironimus Meto, dengan harga disepakati yakni sebesar Rp. 150.000,- permeter persegi sehingga jika dikalikan dengan luas tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ maka total harga tanah seluruhnya adalah Rp. 1.500.000.000,- dengan pembayaran dilakukan secara bertahap;
12. Bahwa dalam perkara *aquo*, Penggugat sama sekali tidak melibatkan Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto untuk dijadikan sebagai Tergugat yang dalam hal ini mereka merupakan salah satu ahli waris dalam Objek Sengketa. Padahal perkara *aquo* bermula ketika Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto yang menjual dan mengalihkan Objek Sengketa kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat. Bahkan Penggugat pun mengetahui dan mengakui sendiri dalam gugatannya. Jika mereka tidak menjual dan mengalihkan Objek Sengketa kepada Tergugat I maka perkara *aquo* tidak akan terjadi, namun Penggugat justru tidak mengajukan gugatan kepada mereka yang jelas-jelas mereka lah yang menyebabkan perkara *aquo* terjadi, melainkan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II yang dimana tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat dan perkara *aquo*;

Halaman 12 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Mulia, Tergugat I menjaminkan Objek Sengketa kepada Tergugat II atas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I setelah sertifikat Objek Sengketa telah beralih dan terdaftar atas nama Tergugat I in casu IRIYANTO sehingga Tergugat II tidak ada sangkut pautnya terhadap permasalahan yang terjadi yang dialami oleh Penggugat perihal perkara *aquo* dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat atas perkara *aquo*;
14. Disamping itu, sebelum gugatan *aquo* diajukan, Penggugat mengajukan gugatan dengan Objek Perkara yang sama dengan perkara *aquo* dengan register nomor perkara 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg yang dimana gugatan tersebut telah dicabut oleh Penggugat dengan tanggal Penetapan 17 Februari 2021. Dalam perkara tersebut Penggugat mengajukan gugatan kepada sebagai berikut :

Hironimus Meto	Tergugat 1
Tersia Meto	Tergugat 2
Marselinus Meto	Tergugat 3
Iriyanto	Tergugat 4
Bambang Irawan	Tergugat 5
Aldhen Rammang	Tergugat 6
Naomi Reparasi	Tergugat 7
Gede Bagus Roy Dhimarta	Tergugat 8
Risnawati	Tergugat 9
Asril Situmorang	Tergugat 10
Muhain Kemhay	Tergugat 11
Masdayani Junita Napitupulu	Tergugat 12
Magdalena Termy	Tergugat 13
Leonardo Feonale	Tergugat 14
Arizona Leimahriwa	Tergugat 15
John S. Jacob	Tergugat 16
Denny Handoko	Tergugat 17
Dionesius Mengga	Tergugat 18
I Gusti Agung Belawanda	Tergugat 19

Halaman 13 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sopan Sopian	Tergugat 20
PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk	Turut Tergugat 1
Albert Wilson Riwukore, SH	Turut Tergugat 2
Yustina Widhi Wuryani, SH.,M.Kn.	Turut Tergugat 3
Roberto Valentino Mambaitfeto, SH.,M.Kn.	Turut Tergugat 4
Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang	Turut Tergugat 5

15. Bahwa dalam perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg dengan Objek Perkara yang sama dengan gugatan *aquo*, Penggugat mengajukan gugatan kepada Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto sebagai Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3. Selain itu, Penggugat melibatkan Albert Wilson Riwukore, SH, Yustina Widhi Wuryani, SH.,M.Kn., dan Roberto Valentino Mambaitfeto, SH., M.Kn. sebagai Turut Tergugat 2, Turut Tergugat 3 dan Turut Tergugat 4 dimana Penggugat mendalilkan pada Posita point 18 gugatan No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg. bahwa Turut Tergugat 2, Turut Tergugat 3 dan Turut Tergugat 4 memiliki peran dan andil dalam menerbitkan/membuat surat-surat ataupun dokumen-dokumen dengan nama apapun yang diperuntukan untuk Objek Sengketa sehingga Hironimus Meto telah menjual/mengalihkan Objek Sengketa kepada Iriyanto. Selanjutnya Penggugat melibatkan Bambang Irawan sebagai Tergugat 5 karena Iriyanto bersama-sama dengan Tergugat 5 mengalihkan Objek Sengketa lagi kepada Tergugat 6 sampai dengan Tergugat 20 dalam perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg;
16. Bahwa dalam perkara *aquo*, Penggugat sama sekali tidak melibatkan para pihak sebagaimana uraian diatas terutama Albert Wilson Riwukore, SH, Yustina Widhi Wuryani, SH., M.Kn., dan Roberto Valentino Mambaitfeto, SH., M.Kn.. Padahal Albert Wilson Riwukore, SH, Yustina Widhi Wuryani, SH., M.Kn., dan Roberto Valentino Mambaitfeto, SH., M.Kn. merupakan pihak yang dinyatakan oleh Penggugat pada perkara No. 280 / Pdt.G / 2020 / PN. Kpg sebagai pihak yang memiliki peran dan andil dalam menerbitkan/membuat surat-surat ataupun dokumen-dokumen dengan nama apapun yang diperuntukan untuk Objek Sengketa sehingga Hironimus Meto telah menjual/mengalihkan Objek Sengketa kepada Iriyanto (in casu Tergugat I);
17. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan Kesembilan, November 2009, halaman 112, menyatakan sebagai berikut :

Halaman 14 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

a. tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

b. oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya."

18. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Para Pihak sebagaimana diatas oleh Penggugat dalam perkara *aquo*, dan sesuai dengan pendapat ahli sebagaimana dikutip diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* adalah kurang pihak sehingga oleh karenanya sudah seharusnya dan sepatutnya Gugatan *aquo* ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk erklaard*);

C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II KARENA TERGUGAT II TIDAK PERNAH MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT

19. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita point 12 dan 14 gugatan serta Petitum point 5 dan 7 gugatan. Bahwa suatu tuntutan hukum yang diajukan atas dasar adanya hubungan hukum antara para pihak yang terlibat, baik yang lahir karena perjanjian maupun karena undang-undang. Terkait dengan hubungan hukum karena perjanjian, perkenan disampaikan dan agar menjadi perhatian bagi Penggugat, bahwa dalam perkara *aquo*, tidak ada keterkaitan antara Tergugat II dengan Penggugat dan Tergugat II tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, baik dalam hubungan hukum antara bank dengan nasabahnya, maupun dalam hubungan hukum antara debitur dengan kreditur ataupun hubungan hukum lainnya. Demikian juga halnya dengan hubungan hukum karena undang-undang, yang sesuai hukum acarauntutannya didasarkan pada ketentuan perbuatan melawan hukum, dimana dapat disampaikan bahwa tidak terdapat satu pun tindakan atau perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat;

20. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan, Objek Sengketa dijual dan dialihkan oleh Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto (selaku ahli waris) kepada Tergugat I in casu Iriyanto tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut dan selanjutnya Objek Sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1368/Kel.Naimata menjadi atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata menjadi atas nama

Halaman 15 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I. Dimana peralihan atas Objek Sengketa yang terjadi tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat II karena Tergugat I menjaminkan/mengagunkan Objek Sengketa atas pembiayaannya berupa Sertifikat yang telah terdaftar dan tercatat atas nama IRIYANTO in casu Tergugat I sehingga atas perkara *aquo* yang terjadi seyogyanya tidak boleh menimbulkan kerugian bagi Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

"Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317"

21. Bahwa disamping itu, tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar dan atau alasan tuntutan Penggugat terhadap Tergugat II, Penggugat bukanlah pemilik atas Objek Sengketa karena sudah dialihkan kepada Tergugat I sehingga menjadi hak dan milik Tergugat I seutuhnya, sebagaimana terbukti dengan Sertifikat Hak Milik No. 1368/Kel.Naimata dan Sertiikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata terdaftar atas nama Tergugat I, yang merupakan bukti sah dan terkuat kepemilikan Tergugat I atas Objek Perkara sehingga Penggugat tidak dapat menuntut agar penjaminan atas Objek Sengketa dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

Bahwa sehubungan dengan fakta dan dasar hukum yang disampaikan diatas, maka sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan menolak Gugatan *aquo* atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*);

- D. EKSEPSI DOMINII (OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT MELAINKAN MILIK PIHAK LAIN YANG MENJADI PENJAMIN ATAS PEMBIAYAAN TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II)

22. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya diatas, bahwa Penggugat bukanlah pemilik dari Objek Sengketa melainkan milik Iriyanto in casu Tergugat I atas pembiayaan yang telah diterima dan dinikmati oleh Tergugat I;

23. Bahwa gugatan *aquo* dimaksudkan Penggugat agar penjaminan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat serta melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum, hal mana tidak ada dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menuntut hal tersebut karena Penggugat bukanlah pemilik Objek Sengketa;

Halaman 16 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa oleh karena Objek Sengketa bukanlah barang milik Penggugat, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menuntut Tergugat II dan oleh sebab itu, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
- E. ERROR IN PERSONA : PENGGUGAT KELIRU MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KEPADA TERGUGAT II
25. Bahwa Penggugat keliru mengajukan gugatan kepada Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang, karena Objek Sengketa dijamin kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang merupakan Badan Hukum, namun Penggugat justru mengajukan gugatan *aquo* di dalam gugatannya kepada Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang seolah-olah ditujukan secara Pribadi. Oleh karena itu, gugatan tersebut haruslah ditolak karena mengandung Error in persona;
- Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 419/K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 menyatakan :
- "Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "Perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut";*
- Selanjutnya, Putusan Mahkamah Agung No. 597/K/SIP/1983 tanggal 8 Mei 1984 menyatakan: *"Gugatan terhadap Tergugat 1 ditolak karena ia bertindak untuk dan atas nama PT sehingga hanya PT sajalah yang dapat dituntut pertanggungjawaban";*
- Putusan Mahkamah Agung No 601/K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977 menyatakan : *"Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan".*
- Putusan Mahkamah Agung No. 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan :
- "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";*
26. Bahwa sebagaimana uraian hukum diatas Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan *aquo* kepada Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang. Karena Objek sengketa jelas-jelas dijamin/diagunkan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk bukan pimpinannya, walaupun pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang yang melakukan pengikatan

Halaman 17 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan Objek Sengketa, maka hal tersebut dilakukan bertindak atas nama serta mewakili PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk;

27. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan *aquo* ditolak atau setidaknya gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena salah satu pihak yang diikutsertakan Penggugat dalam gugatan *aquo* tidak mempunyai hubungan hukum dengan Objek Perkara;

F. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG OBSCUUR LIBER KARENA TUNTUTAN GANTI KERUGIAN IMMATERIAL DALAM POSITA DAN PETITUM SALING BERTENTANGAN

28. Bahwa gugatan Penggugat patut atau haruslah ditolak karena mengandung Obscuur Liber, karena dalil Penggugat perihal tuntutan nilai ganti kerugian Immaterial dalam Posita tidak sama dengan Petitum gugatan. Dimana Penggugat mendalilkan dalam Posita point 18 gugatan bahwa Penggugat merasa mengalami kerugian immaterial akibat tidak bisa menikmati tanah sengketa tersebut yang ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), namun Penggugat justru menuntut dalam Petitum gugatannya pada point 10 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*). Hal ini menunjukkan ketidakonsisten Penggugat dalam mengajukan gugatan *aquo* dan dengan mengajukan gugatan *aquo* nampaknya Penggugat mengharapkan—kalau tak hendak dikatakan “memaksakan” keluarnya putusan—putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Penggugat. Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk memutuskan dengan menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veklaard*) terutama menolak tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dan terbukti secara hukum;
- A. PENGIKATAN OBJEK SENGKETA DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II SECARA SEMPURNA DAN DILAKUKAN DENGAN PRINSIP KEHATI-HATIAN TANPA MELAWAN HUKUM

Halaman 18 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita point 12 dan Petitum point 5 gugatan. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2016, Tergugat I telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) untuk keperluan modal kerja konstruksi untuk pembangunan rumah, sebagaimana tertera dalam Formulir Permohonan Pembiayaan SME, dimana atas permohonan pembiayaan dimaksud Tergugat II menyetujui untuk memberikan fasilitas kepada Tergugat I sebesar Rp. 900.000.000,- (*Sembilan ratus juta rupiah*) sebagaimana dinyatakan dalam Surat No. 008/OL/BMI-KPG/II/2016 tanggal 18 Februari 2016 perihal Persetujuan Fasilitas IB SME Modal Kerja Konstruksi Developer (selanjutnya disebut "Offering Letter");
4. Bahwa setelah diterimanya kelengkapan dokumen Tergugat I, selanjutnya Tergugat II melaksanakan proses analisa kelayakan calon nasabah, kemudian setelah seluruh persyaratan pembiayaan terpenuhi, pada tanggal 4 Maret 2016 dilaksanakan proses penandatanganan fasilitas pembiayaan dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 06 yang dibuat oleh dan dihadapan Yustina Widhiwuryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kupang (selanjutnya disebut "Akad No. 06"), yang pencairannya dilakukan secara bertahap, yaitu sebagai berikut:
 - a. Pencairan dana sebesar Rp. 450.000.000,- (*empat ratus lima puluh juta rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 001/BMI-KPG/MRBH/III/2016 tanggal 10 Maret 2016;
 - b. Pencairan dana sebesar Rp. 150.000.000,- (*seatus lima puluh juta rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 002/BMI-KPG/MRBH/IV/2016 tanggal 12 April 2016;
 - c. Pencairan dana sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. 003/BMI-KPG/MRBH/IV/2016 tanggal 28 April 2016;
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan tersebut diatas, Tergugat I telah secara sukarela menyerahkan jaminan yang telah tercatat atas nama Tergugat I yaitu :
 - a. Sebidang Tanah yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1368/Naimata tercatat atas nama Nasabah seluas 3.000 M² (selanjutnya disebut "SHM 1368/ Naimata") yang mana atas SHM 1368 telah dilakukan pemecahan menjadi 20 SHM yaitu sebagai berikut:
 - 1) Sertifikat Hak Milik No. 1412;

Halaman 19 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertifikat Hak Milik No. 1413;
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 1414;
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 1415;
- 5) Sertifikat Hak Milik No. 1416;
- 6) Sertifikat Hak Milik No. 1417;
- 7) Sertifikat Hak Milik No. 1418;
- 8) Sertifikat Hak Milik No. 1419;
- 9) Sertifikat Hak Milik No. 1420;
- 10) Sertifikat Hak Milik No. 1421;
- 11) Sertifikat Hak Milik No. 1422;
- 12) Sertifikat Hak Milik No. 1423;
- 13) Sertifikat Hak Milik No. 1424;
- 14) Sertifikat Hak Milik No. 1425;
- 15) Sertifikat Hak Milik No. 1426;
- 16) Sertifikat Hak Milik No. 1427;
- 17) Sertifikat Hak Milik No. 1428;
- 18) Sertifikat Hak Milik No. 1429;
- 19) Sertifikat Hak Milik No. 1430;
- 20) Sertifikat Hak Milik No. 1431.

- b. Sebidang Tanah yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Tergugat I seluas 6.505 M, untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa" dan telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 951.028.279,- (*Sembilan ratus lima puluh satu juta dua puluh delapan ribu dua ratus tujuh puluh Sembilan*) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 856/2016 (selanjutnya disebut "SHT 856/2016") tanggal 1 Agustus 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 53/2016 tanggal 4 Maret 2016 (selanjutnya disebut "APHT 53/2016") yang dibuat dihadapan Yustina Widhiwuryani, SH., M.Kn. Dimana atas jaminan yang diberikan Tergugat I, sebelum dilakukan pengikatan Akad Pembiayaan serta pemecahan terhadap SHM 1368 dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM 1369, Tergugat II telah melakukan pengecekan SHM 1368 dan SHM 1369 pada Badan Pertanahan Nasional kota Kupang (Turut Tergugat), yang mana dari pengecekan sertifikat dimaksud didapat hasil bahwa SHM 1368 dan SHM 1369 benar merupakan milik Tergugat I sesuai dengan pencatatan pada Badan Pertanahan Nasional kota Kupang;

Halaman 20 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pemasangan Hak Tanggungan dan penyerahan Objek Sengketa sebagai jaminan pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah karena telah diperjanjikan dalam Pasal 10 Akad No. 06 dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
7. Bahwa oleh karena Objek Sengketa merupakan jaminan atas pembiayaan yang diberikan Tergugat I, maka Tergugat II mempunyai hak dan kepentingan terhadap Objek Sengketa yang tidak boleh diabaikan oleh hukum, terlebih lagi seluruh dokumen telah diikat secara sempurna dihadapan pejabat berwenang sehingga menjadi akta otentik yang memiliki sifat pembuktian yang sempurna sebagaimana berdasarkan Pasal 1870 KHUPerdata, diterangkan pada pokoknya bahwa terhadap pihak yang berkepentingan, maka suatu akta otentik menjadi bukti yang sempurna terhadap isi yang termuat didalamnya;
Sebagaimana dalam Pasal 1870 KUHPerdata: *"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya";*
8. Dengan demikian Pengikatan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II terbukti dilakukan secara sempurna, dilakukan dengan prinsip kehati-hatian tanpa melawan hukum, serta terlebih dahulu di cek keabsahannya pada Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Kupang dan terbukti telah tercatat kepemilikannya atas nama Tergugat I, bahkan Tergugat I telah menyatakan bahwa Objek Sengketa tidak tersangkut suatu sengketa sebagaimana dalam Pasal 1 APHT No. 53/2016 yaitu : *"Pihak pertama (Iriyanto selaku Tergugat I) menjamin bahwa semua objek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat"*.
Sedangkan dalil-dalil gugatan Penggugat merupakan pengungkapan atas hal-hal yang tidak berdasarkan hukum dan hanya memanfaatkan proses peradilan untuk mengambil alih Objek Sengketa untuk tidak menjadi jaminan. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan Penggugat ditolak;
- B. TERGUGAT II MERUPAKAN KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK SEHINGGA HARUS DILINDUNGI OLEH HUKUM
9. Bahwa jaminan yang diberikan Tergugat I untuk diagunkan semata-mata sebagai jaminan atas pembayaran kembali pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan Akad No. 06 dan telah dibebankan Hak Tanggungan;
10. Bahwa pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

Halaman 21 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan dan dilakukan oleh Tergugat I selaku pemilik objek jaminan yang sah, yang mana telah didaftarkan di kantor Badan Pertanahan kota Kupang sehingga sah dan mengikat serta berlaku bagi pihak-pihak yang berkepentingan;

11. Bahwa Tergugat II adalah Lembaga Perbankan Syariah yang beritikad baik, yang dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I yaitu Sdr. Iriyanto yang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, oleh karena itu haruslah mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum yang baik;
12. Bahwa sebagai pemegang Hak Tanggungan, hak dan kepentingan Tergugat II seharusnya dilindungi sesuai dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam penjelasan pasal 1 angka 3 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah mengatur suatu lembaga hak jaminan kebendaan atas barang tidak bergerak yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut:
 - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
 - c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
13. Bahwa perlu dipahami oleh Penggugat, untuk pemasangan Hak Tanggungan pada Objek Sengketa didasarkan pada APHT No. 53/2016, yang seluruhnya dibuat oleh dan dihadapan PPAT Yustina Widhiwuryani, S.H., M.Kn., selain itu sebagaimana klausul yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan disebutkan:

“untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp. 951.028.279 (Sembilan ratus lima puluh satu juta dua puluh delapan ribu dua ratus tujuh puluh Sembilan rupiah) / sejumlah uang yang didapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang)”. Dengan demikian sepanjang Tergugat I belum melunasi kewajiban pembiayaannya kepada Tergugat II maka Objek Sengketa tetap melekat sebagai Hak Tanggungan untuk menjamin seluruh kewajiban pembiayaan Tergugat I termasuk apabila terdapat penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruan akad pembiayaan;
14. Bahwa sebagaimana uraian diatas Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, maka sepatutnya Tergugat II harus dilindungi,

Halaman 22 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini sesuai lampiran Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012, tentang Hasil Kamar Perdata MARI, yang menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun dikemudian hari diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak. Dengan demikian sebagaimana uraian diatas, mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

C. PENGIKATAN JAMINAN ATAS PEMBIAYAAN TERGUGAT I YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT II BUKANLAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita point 14 dan Petitum point 7 gugatan yang menyatakan “Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I yang telah membeli tanah sengketa dan menerbitkan SHM No. 1369 atas tanah sengketa sekaligus menjaminkan SHM No. 1369 tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, maka penguasaan dan pemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum”;
16. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana diatas tersebut tidak berdasar atau mengada-ngada, berdasarkan bukti dan fakta sebagai berikut:
17. Bahwa sebagaimana Tergugat II telah sampaikan pada point B pokok perkara dalam Jawaban ini, untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II, maka telah dijaminkan berupa sebagai berikut:
 - a. Sebidang Tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1368/Naimata tercatat atas nama Nasabah yang mana atas nama Iriyanto “Tergugat I”, yang dimana SHM 1368 telah dilakukan pemecahan menjadi 20 SHM;
 - b. Sebidang Tanah dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1369/Naimata tercatat atas nama Iriyanto “Tergugat I”, dimana telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berupa SHT 856/2016 jo. APHT 53/2016;
18. Bahwa seluruh SHM Sertipikat Jaminan yang menjadi jaminan pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II adalah tercatat atas nama IRIYANTO. Oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP 24/1997”) IRIYANTO harus diakui sebagai pemilik yang sah dari SHM Sertipikat Jaminan tersebut;

Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 berbunyi : “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

Halaman 23 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan". Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 maka sebagai akta otentik, pada SHM Sertipikat Jaminan tersebut melekat kekuatan pembuktian sebagai berikut:

- (1) Kekuatan pembuktian lahiriah, artinya SHM Sertipikat Jaminan tersebut diatas harus dianggap berlaku dan mengikat, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal itu sesuai pula dengan azas *acta publice probant sese ipse*.
 - (2) Kekuatan pembuktian formil, artinya SHM Sertipikat Jaminan tersebut membuktikan kebenaran dari tindakan/perbuatan pejabat yang dituangkan dalam SHM Sertipikat Jaminan, membuktikan kebenaran tanggal dan tempat SHM Sertipikat Jaminan itu dibuat serta keaslian tanda tangan pejabat di dalamnya, kepastian hukum tentang kebenaran keterangan di dalam SHM Sertipikat Jaminan tersebut;
 - (3) Kekuatan pembuktian material, artinya SHM Sertipikat Jaminan tersebut membuktikan kebenaran isi/materinya dan mempunyai jangkauan keberlakuannya tidak saja terhadap orang yang menjadi pemegang hak tersebut, akan tetapi juga bagi ahli warisnya dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya;
19. Bahwa penjaminan Hak Tanggungan atas SHM Sertipikat Jaminan Objek Sengketa adalah sah dan dibuktikan dengan APHT yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I, dalam hal ini dilakukan oleh IRIYANTO selaku Pemilik Jaminan;
- Pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) jo. Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan "UU Hak Tanggungan");
- Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan, berbunyi :
- "Pemberi Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan."*
- Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, berbunyi :
- "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut."*
- Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan, berbunyi :

Halaman 24 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

20. Oleh karena SHM Objek Sengketa jelas tercatat dan terdaftar atas nama Iriyanto in casu Tergugat I maka Tergugat I sebagai Pemegang Hak Milik atas Objek Sengketa berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum secara bebas sepenuhnya termasuk menjaminkan Tanah kepemilikannya untuk melakukan pembiayaan kepada Tergugat II, sebagaimana sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdata sebagai berikut :

Pasal 570 KUHPerdata : "Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuanketentuan perundang-undangan".

Pasal 571 KUHPerdata : "Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendaknya, hal ini tidak mengurangi pengecualianpengecualian tersebut dalam Bab IV dan VI buku ini. Di bawah tanah itu ia boleh membangun dan menggali sesuka hatinya dan mengambil semua hasil yang diperoleh dari galian itu; hal ini tidak mengurangi perubahan-perubahan dalam perundang-undangan dan peraturan pemerintah tentang pertambangan, pengambilan bara, dan barang-barang semacam itu".

Pasal 572 KUHPerdata: "Setiap hak milik harus dianggap bebas. Barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas barang orang lain, harus membuktikan hak itu".

21. Bahwa Penggugat bukanlah pemilik atas Objek Sengketa yang menjadi jaminan atas pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II, dimana kepemilikan atas SHM Objek Sengketa jelas tercatat atas nama IRIYANTO sehingga penjaminan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah dan tidak melawan hukum tanpa perlu mendapatkan persetujuan dan sepengetahuan Penggugat karena klaim yang dinyatakan oleh Penggugat yang berhak atas Objek Sengketa adalah tidak berdasar mengingat, apabila Objek Sengketa nyatanya tidak terdaftar atas nama Tergugat I dan terbukti terdapat sengketa maka pembebanan Hak Tanggungan atas SHM Sertipikat Jaminan tersebut tidak dapat dilakukan, karena akan ditolak oleh PPAT untuk membuat

Halaman 25 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c. PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan sebagai berikut:

"PPAT menolak untuk membuat akta, jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian".

22. Bahwa faktanya, pada saat penerimaan SHM Objek Sengketa untuk pembebanan Hak Tanggungan, PPAT Yustina Widhiwuryani, SH.,MKn., telah melakukan pemeriksaan dan pengecekan atas SHM Objek Sengketa untuk disesuaikan dengan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan hasil bahwa benar SHM Objek Sengketa itu tercatat atas nama IRIYANTO "Tergugat I" serta tidak terdapat permasalahan ataupun sengketa kepemilikan atas seluruh SHM Objek Sengketa tersebut, sehingga PPAT tidak menolak dan tetap mengurus proses pembebanan Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan Kota Kupang selaku instansi yang berwenang untuk mendaftarkan hak tanggungan pun telah dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat II.
23. Bahwa Pengikatan Jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II dan penguasaan dan pemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas Objek Sengketa bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :
"setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".
24. Bahwa pengikatan Jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diisyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dimana dalil Penggugat adalah suatu dalil dan atau argumentasi yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, bahkan justru dalil tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu dalil yang melawan hukum untuk membatalkan jaminan yang telah diikat dengan sempurna sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku dimana telah Tergugat II uraian secara jelas diatas.
25. Bahwa berdasarkan fakta-fakta materil tersebut diatas, maka terbukti pengikatan jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai penjaminan perlunasan atas pembiayaan yang diterima dan dinikmati oleh Tergugat I adalah sah dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat II telah melakukan pengikatan Objek Sengketa secara sempurna dan sesuai dengan prosedur serta ketentuan hukum yang berlaku dengan dibuktikan

Halaman 26 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertipikat Jaminan Objek Sengketa tercatat dan terdaftar atas nama IRIYANTO in casu Tergugat I tanpa adanya catatan dan terbukti adanya sengketa, sehingga untuk menjaminkannya tidak memerlukan persetujuan atau izin dari Penggugat. Oleh Karena itu, Posita dan Petitum Penggugat yang menuntut agar pengadilan menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak.

Dengan demikian adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk menolak Gugatan Penggugat.

D. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENUNTUT MENYATAKAN PENJAMINAN ATAS OBJEK SENGKETA YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM KARENA PENGGUGAT BUKANLAH PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA

26. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Petitum point 5 gugatan Penggugat.
27. Bahwa Penggugat tidak berhak menuntut penjaminan atas Objek Sengketa yang telah diikat oleh Tergugat II atas pembiayaan Tergugat I untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena Penggugat bukanlah merupakan pemiik yang sah atas Objek Sengketa;
28. Bahwa sebagaimana Tergugat I telah uraikan secara jelas diatas, kepemilikan atas Objek Sengketa jelas tercatat atas nama IRIYANTO in casu Tergugat I dan tidak ada catatan serta terbukti bahwa Objek Sengketa terdapat sengketa apalagi sengketa perihal hak waris. Oleh karena tidak terdapat bukti Penggugat merupakan Pemilik yang sah atas Objek Sengketa, maka Penggugat tidak berhak menuntut agar penjaminan atas Objek Sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan Penggugat ditolak.

E. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENUNTUT AGAR OBJEK SENGKETA SEGERA DIKOSONGKAN DAN MEMINTA OBJEK SENGKETA DISERAHKAN KEPADA PENGGUGAT

29. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat pada Posita point 15 dan Petitum 8 gugatan.
30. Bahwa Penggugat tidak dapat menuntut agar Objek Sengketa segera dikosongkan dan meminta agar Objek Sengketa diserahkan kepada Penggugat, karena Objek Sengketa berada dibawah penguasaan Tergugat II yang telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan. Sebagaimana Tergugat II telah uraikan sejara jelas diatas, bahwa kepemilikan atas Objek Sengketa jelas tercatat dan terdaftar atas nama IRIYANTO in casu Tergugat I serta tidak ada catatan dan terbukti Objek Sengketa terdapat sengketa. Oleh karena itu, Objek Sengketa dapat dilakukan pengikatan jaminan atas pembiayaan Tergugat I

Halaman 27 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Tergugat I telah memberikan Objek Sengketa kepada Tergugat II sebagai jaminan atas pembiayaannya. Sehingga pengikatan jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai penjaminan perlunasan atas pembiayaan yang diterima dan dinikmati oleh Tergugat I adalah sah dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum.

31. Disamping itu, oleh karena Objek Sengketa telah diikat Hak Tanggungan atas pembiayaan Tergugat I maka menyebabkan Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan Hak dan Kewenangan oleh Undang-undang untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan jika Penggugat telah Cidera Janji (*Wanprestasi*) artinya Objek Sengketa berada dibawah penguasaan Tergugat II selama pembiayaan Tergugat I di Tergugat II belum lunas.
32. Dengan demikian Penggugat tidak berhak untuk menuntut agar memerintahkan Objek Sengketa segera dikosongkan dan meminta Objek Sengketa diserahkan kepada Penggugat. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak tuntutan Penggugat pada Point 8 gugatan serta menyatakan gugatan Penggugat ditolak.
- F. PERALIHAN OBJEK SENGKETA KEPADA TERGUGAT I ADALAH SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM
33. Bahwa Penggugat tidak dapat menuntut agar Objek Sengketa dinyatakan batal demi hukum sebagaimana dalam Petitum point 3 s/d 4 gugatan. Perlu Penggugat ketahui, bahwa Hironimus Metto yang merupakan salah satu ahli waris atas objek sengketa dimana ia yang menjual Objek Sengketa kepada Tergugat I menyatakan dalam Gugatan No. 4/Pdt.G/2018/PN. Kpg, bahwa Hironimus Metto mewakili seluruh ahli waris untuk menjual/mengalihkan Objek Sengketa kepada Tergugat I.
34. Bahwa Hironimus Metto menyatakan pada dalil Posita point 2 s/d 3 gugatan No. 4/Pdt.G/2018/PN. Kpg, bahwa Hironimus Metto dan ahli waris lainnya menyetujui tawaran Tergugat I untuk menjual Objek Sengketa kepada Tergugat I dan terjadilah kesepakatan. Artinya peralihan Objek Sengketa dilakukan atas dasar kesepakatan antara Hironimus Metto sebagai Penjual yang mewakili dari seluruh ahli waris dengan Iriyanto in casu Tergugat I sebagai Pembeli atas Objek Sengketa.
35. Oleh karena itu, mohon pertimbangannya Yang Mulia Majelis Hakim bahwa pada pokoknya Hironimus Metto yang merupakan salah satu ahli waris atas Objek Sengketa yang dimana ia yang menjual Objek Sengketa kepada Tergugat I bahkan Penggugat mengakui hal tsb dalam dalil Posita 4 gugatan *aquo* telah menyatakan dalam gugatan No. 4/Pdt.G/2018/PN.Kpg bahwa Hironimus Metto mewakili seluruh ahli waris atas Objek Sengketa untuk mengalihkan/menjual

Halaman 28 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa kepada Tergugat I yang dituangkan dalam Kesepakatan antara Hironimus Metto yang mewakili ahli waris lainnya dengan Iriyanto (Tergugat I), meskipun Penggugat terdapat Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017 dan Akta Pembagian Warisan tertanggal 23 Mei 2017 sebagai bentuk pengakuan secara formil Penggugat sebagai salah satu ahli waris atas Tanah Warisan dari almarhum Daniel Metto. Namun pernyataan dari Hironimus Metto dalam gugatan 4/Pdt.G/2018/PN.Kpg sebagaimana uraian diatas sudah cukup menjadi bukti secara materil bahwa peralihan Objek Sengketa kepada Tergugat I adalah Sah dan mengikat secara hukum. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak gugatan Penggugat.

G. PENGGUGAT ADALAH PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK

36. Bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad buruk, yang mencari-cari dasar dan alasan agar mengambil alih dan menguasai Objek Sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II, hal mana terlihat jelas dari gugatan Penggugat sebelumnya, dimana sebelum gugatan *aquo* diajukan, Penggugat mengajukan gugatan dengan objek dan pokok perkara yang sama dengan perkara *aquo* yaitu perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN. Kpg. Dimana dalam perkara tsb Penggugat mengajukan gugatan kepada Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto sebagai Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang dimana merupakan salah satu ahli waris atas Objek Sengketa yang jelas-jelas mereka lah yang mengalihkan Objek Sengketa kepada Tergugat I. Tidak hanya itu, Penggugat pun mengajukan gugatan kepada konsumen Tergugat I sebagai Tergugat 6 s/d 20 dalam gugatan tersebut. Namun pada akhirnya gugatan tersebut telah dicabut oleh Penggugat dengan tanggal Penetapan 17 Februari 2021.
37. Bahwa setelah gugatan perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg. telah dicabut oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan *aquo* dengan objek dan pokok permasalahan yang sama hanya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat. Bahkan yang seharusnya Tergugat II tidak dapat dilibatkan atas perkara *aquo* oleh Penggugat karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II atas perkara *aquo*, namun justru Penggugat mengajukan gugatan *aquo* kepada Tergugat II tanpa melibatkan para Tergugat dalam No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg. Sehingga terlihat jelas adanya iktikad buruk dari Penggugat untuk mengharapkan – kalau tak hendak dikatakan ”memaksakan” keluarnya putusan – putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Para Penggugat agar dapat mengambil alih dan menguasai Objek Sengketa dari Tergugat II dengan cara menuntut agar penjaminan atas pembiayaan Tergugat I yang telah diikat secara sempurna oleh Tergugat II dibatalkan. Padahal

Halaman 29 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bahkan jelas-jelas Sertifikat Objek Sengketa telah terdaftar atas nama Tergugat I sehingga Tergugat I sebagai Pemilik atas Objek Sengketa berhak untuk melakukan segala tindakan atas benda kepemilikannya secara leluasa termasuk menjaminkan benda kepemilikannya kepada Tergugat II sebagai jaminan atas perlunasan pembiayaan yang telah diterima oleh Tergugat I. (*vide Pasal 570 dan 571 KUHPerdara*).

38. Berdasarkan uraian fakta serta dasar hukum di atas, terlihat jelas bahwa Penggugat memiliki itikad buruk dalam mengajukan gugatan *aquo*, dan sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak gugatan *aquo* untuk seluruhnya, karena gugatan *aquo* diajukan dengan itikad buruk Penggugat.

H. TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT II ADALAH TIDAK BERDASAR SEHINGGA HARUS DITOLAK

39. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas tuntutan ganti kerugian materiil maupun immaterial yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana dalam Posita point 16 sampai 18 dan Petitum point 9 sampai 10 gugatan Penggugat, karena tidak berdasar sehingga harus ditolak.
40. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat bukanlah akibat dari perbuatan Tergugat II, karena apa yang dialami oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan Tergugat II, dimana tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II. Bahkan Penggugat tidak berhasil membuktikan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat sehingga mengalami kerugian materiil maupun immaterial.
41. Jika memang benar Penggugat merupakan salah satu ahli waris atas Objek Sengketa maka kerugian sesungguhnya yang dialami oleh Penggugat terjadi akibat dari perbuatan Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto (salah satu ahli waris atas Objek Sengketa) yang dimana telah mengalihkan Objek Sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat kepada Tergugat I sampai terbitlah Sertifikat Hak Milik (Objek Sengketa) menjadi atas nama Tergugat I. Sehingga apa yang terjadi oleh Penggugat termasuk kerugiannya bukanlah akibat dari perbuatan Tergugat II karena peralihan atas Objek Sengketa tidak ada hubungannya dengan Tergugat II. Perlu Tergugat II tegaskan kembali, bahwa Objek Sengketa dijamin oleh Tergugat I kepada Tergugat II setelah Sertifikat Objek Sengketa telah tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat I dan tidak terdapat catatan sengketa terhadap Objek Sengketa. Sehingga Penggugat tidak dapat menuntut ganti kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Tergugat II atas kerugian yang dialaminya.

Halaman 30 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Bahwa perbuatan Penggugat yang tiba-tiba mengkait-kaitkan Tergugat II untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, hanya didasarkan pada keadaan Tergugat II dengan menerima Objek Sengketa sebagai jaminan atas pembiayaan Tergugat I adalah suatu perbuatan yang tidak terpuji dan beriktikad buruk.
43. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraian diatas, dari fakta material yang ada terbukti Tergugat II dalam menerima Objek Sengketa yang dijadikan jaminan oleh pemiliknya Tergugat I dengan beban Hak Tanggungan adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum.
44. Bahwa karena tidak terbukti Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II harus ditolak untuk seluruhnya. Dengan demikian mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan Penggugat ditolak.
- I. UANG PAKSA YANG DIMINTA OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM YANG BERLAKU
45. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang ditujukan kepada Tergugat II sebagaimana pada Posita point 19 dan Petitum point 11 gugatan.
46. Bahwa uang paksa hanya dapat dimintakan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang, sedangkan pada Petitum point 9 sampai 10 gugatan, Penggugat telah menuntut pembayaran sejumlah uang ganti kerugian.
47. Merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putuan No.486 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 serta No.307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Uang Paksa (*dwangsom*) hanya mungkin dimintakan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang".
48. Bahwa menurut Pasal 606a Rv maksud Uang Paksa/*dwangsom* adalah "*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa*" artinya uang paksa/*dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap Putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang, karena uang paksa/*dwangsom* mempunyai maksud untuk menjamin pelaksanaan sungguh-sungguh dari perjanjian atau pelaksanaan sesuatu yang harus dilakukan oleh pihak lawan. Oleh karena itu

Halaman 31 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat disimpulkan bahwa Putusan hakim yang berisikan pembayaran sejumlah uang tidak diperkenankan adanya uang paksa.

49. Disamping itu, menurut ahli Lilik Mulyadi, SH, MH, (dalam bukunya Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori Dan Praktek, halaman 86-88), dwangsom tidak dapat dilaksanakan terhadap hal-hal sebagai berikut:

2) Terhadap putusan yang berisi hukuman pokok pembayaran sejumlah uang.

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia

- a. Putusan No. 791.K/Sip/72 tanggal 26 Februari 1973, "*Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*".
- b. Putusan No. 307.K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, "*Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti*".
- c. Terhadap kondisi dimana si terhukum tidak mungkin dapat melaksanakan hukuman pokok.

Bahwa putusan hukum *Judex-factie* (Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) amar ke 6 tidak mungkin dapat dilaksanakan oleh PEMOHON KASASI semula PEMBANDING II/TERGUGAT II, hal mana dikarenakan bahwa terhadap Deposito objek sengketa tersebut saat ini dalam kondisi blokir Penguasaan Kekayaan Negara oleh TURUT TERMOHON KASASI II semula PEMBANDING III / PENGUGAT INTERVENSI dalam rangka Penyelamatan Uang Negara berdasarkan Surat Keputusan tentang Penguasaan Kekayaan Oleh Negara (vide : Bukti P.Intv-12 sampai dengan Bukti P.Intv-14).

Terhadap terhukum yang bukan pemilik (eigenaar).

Bahwa fakta hukum Deposito objek sengketa bukan milik dari PEMOHON KASASI semula PEMBANDING II / TERGUGAT II, akan tetapi merupakan hak dari TURUT TERMOHON KASASI I semula PEMBANDING I / TERGUGAT I bersama-sama dengan TURUT TERMOHON KASASI II semula PEMBANDING III / PENGUGAT INTERVENSI.

50. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka sangat tepat dan beralasan bagi Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *aquo* untuk menolak permintaan uang paksa dari Penggugat serta agar mengesampingkan seluruh dalil-dalil Penggugat, sehingga adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk menolak Gugatan Penggugat.

- J. SITA JAMINAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA YANG DIMOHONKAN PENGUGAT BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DAN PERATURAN YANG BERLAKU

Halaman 32 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas tuntutan Penggugat pada Posita point 20 dan Petitum point 12 gugatan sehubungan dengan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan untuk diletakkan dalam perkara ini adalah Objek Sengketa yang merupakan Jaminan Pembiayaan, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Penggugat, karena terhadap Jaminan Pembiayaan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan.
52. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:
- Putusan No. 1850 K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan."*
 - Putusan No.419 K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan: *"Bahwa karena objek sita jaminan adalah objek yang sebelumnya sudah terpasang hak tanggungan, maka sita jaminan itu berstatus sita persamaan. Barang-barang yang sudah dibebani hak-hak kebendaan hanya dapat dikenakan sita persamaan."*
 - Putusan No.394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang pertimbangan hukumnya menyebutkan : *"Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag."*
- Demikian juga dengan pendapat ahli hukum Prof. Dr. ST. Remy Sjahdeni, SH., dalam bukunya berjudul HAK TANGGUNGAN dari penerbit Alumni/1999/Bandung, edisi kedua, cetakan I tahun 1999 pada halaman 40 sampai dengan 42, menyatakan :
- Diatas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan;*
 - Tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan adalah sejalan dengan tujuan diadakannya Hak Tanggungan;*
53. Bahwa Permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak berdasarkan hukum karena :
- Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum ;
 - Berdasarkan Pasal 227 HIR/261 Rbg jo. 197 ayat (8) HIR maka harus terdapat alasan-alasan yang cukup untuk dikabulkannya permohonan sita jaminan ;
- Sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak memenuhi ketentuan syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan tersebut, sehingga dengan demikian berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya jika Yang

Halaman 33 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

54. Bahwa terkait permintaan Penggugat atas putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang terdapat pada Petitum angka 14 gugatan harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan SEMA No. 03 Tahun 1971, dengan menunjuk pasal 180 (1) HIR dan Pasal 191 (1) *Rechtsregl Buitengewsten*, yang mensyaratkan:
- Adanya Surat autentik atau tulisan tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian;
 - Adanya keputusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti yang menguntungkan Penggugat dan mempunyai hubungan gugatan baru;
 - Adanya gugatan provisionil yang dikabulkan;
 - dalam sengketa-sengketa mengenai "bezitsrech"
55. Selain itu, Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2001 dan SEMA No. 3 Tahun 2000 yang mensyaratkan harus terdapatnya pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
56. Bahwa selanjutnya, SEMA No. 4 Tahun 2001 menegaskan kembali mengenai jaminan, dimana diatur bahwa tidak boleh ada putusan serta-merta tanpa adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang. Oleh karena dalam perkara *aquo*, terbukti Penggugat tidak memberikan jaminan uang senilai yang sama dengan nilai barang obyek eksekusi, maka putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak diperbolehkan dan haruslah ditolak serta dikesampingkan.
57. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* agar mengesampingkan seluruh dalil-dalil Penggugat, sehingga adalah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk menolak Gugatan Penggugat.

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kiranya sudah cukup alasan yuridis bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa perkara *aquo* untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 34 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa penjaminan Sertifikat Hak Milik No. 1369/Kel. Naimata, yang diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m² atas nama Iriyanto selaku Tergugat I yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 856/2016 adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad buruk;
5. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. KEWENANGAN ABSOLUT

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Kelurahan Naimata tidak melalui mekanisme dan prosedur yang benar sehingga tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat...dst. Dalam hal ini menunjukkan bahwa yang digugat adalah perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kota Kupang/Turut Tergugat) dengan demikian Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni : *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*. Serta pasal 53 ayat 1 (satu) yang menyatakan bahwa : *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan*

Halaman 35 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”

B. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN)

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari penerbitan obyek sengketa yakni Sertipikat Milik Nomor 1369/2015 Kelurahan Naimata atas nama Tergugat I karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa a quo baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum dengan tanahnya.

Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa objek sengketa merupakan tanah warisan, dalam gugatan halaman 3 Penggugat menguraikan silsilah keluarga versi Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari DANIEL METTO. Sedangkan faktanya menurut Surat Keterangan Belum Menikah Nomor Kel.NMT.474.2/13/BM/V/2015 yang ditandatangani oleh Lurah Naimata dan dalam Surat Keterangan Kematian Nomor Kel.NMT.474.3/13/km/V/2015 dinyatakan bahwa alm. Daniel Metto adalah benar warga Kelurahan Naimata yang telah meninggal dunia tahun 2013 di rumah dan almarhum tidak menikah dan tidak memiliki ahli waris selain saudara kandungnya. Sehingga Klaim Penggugat sebagai ahli waris haruslah dapat dibuktikan secara hukum bahwa Penggugat adalah termasuk ahli waris, jika hanya berdasarkan pernyataan saja maka tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Apakah benar hanya Penggugat yang memiliki hak waris? Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :*“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”*.

Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Apakah pernah menguasai objek sengketa, apakah ada hubungan hukum dengan objek sengketa berupa bukti penguasaan secara tertulis? Apakah ada penguasaan secara terus menerus dengan itikad baik? Apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah milik bersama yang belum dibagi ? harus bisa dibuktikan secara jelas oleh Penggugat. Demikian

Halaman 36 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pula dengan status Penggugat dalam hal pewarisan yang di klaim Penggugat. Nyatanya belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum yang menyatakan hal tersebut. Bahwa keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat bahwa merupakan ahli waris dan pemilik tanah objek sengketa tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah.

C. GUGATAN KURANG PIHAK

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan pada halaman 4 bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto kepada Tergugat I sedangkan Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Bagaimana bisa Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto yang menurut Penggugat sudah menjual tanahnya tidak diikutkan dalam perkara ini? sedangkan yang bersangkutan yang bisa menjelaskan mengenai perkara warisan dan jual beli tanah ini. Dalam hal ini Tergugat I merupakan pihak pembeli yang beritikad baik, yang membeli tanah dari Hironimus Metto sesuai dengan kwitansi jual beli dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor KEL.MLF594.4/173/VI/2015 tanggal 30 Mei 2015. Bagaimana bisa teruraikan permasalahan warisan yang belum dibagi seperti yang diuraikan Penggugat, jika orang yang paling bertanggung jawab menjelaskan mengenai pewarisan adalah Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto sedangkan Tergugat I hanyalah pembeli, Tergugat II merupakan pihak yang memberikan pinjaman kepada Tergugat I, dan Turut Tergugat adalah pihak yang menerbitkan sertifikat berdasarkan permohonan Tergugat I. Hal tersebut juga sesuai seperti yang dinyatakan oleh hakim mediator pada saat siding dengan agenda mediasi yang menyatakan bahwa, persoalan ini tidak bisa teruraikan karena pihak yang secara langsung mengetahui dan bertanggung jawab terhadap permasalahan ini tidak diikutsertakan. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan objek tersebut. Sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : *“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”*. Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan : *“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena*

Halaman 37 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Turut Tergugat. menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan apa bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa dan hanya mendalilkan saja bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017. Dalam Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (1) PP No.24/1997: “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, diperoleh gambaran yang jelas bahwa untuk membuktikan bahwa suatu bidang tanah adalah milik seseorang ia harus mampu membuktikan tentang kepemilikannya dimana ia telah mengolah dan menguasai tanah tersebut selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara terus menerus tanpa terputus;
4. Bahwa Sdr.Hironimus Metto, Daniel Metto, Selfiana Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto merupakan ahli waris langsung dari Alm.Tobias Metto yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor Kec.Mlf.593.21/11/SKAWA/V-1/2015 yang dibenarkan oleh Lurah Naimata dan dikuatkan oleh Camat Maulafa, sedangkan Penggugat mengaku sebagai ahli waris pengganti dari Alm.Daniel Metto yang tidak lain adalah kakak dari Hironimus Metto. Daniel Metto sama sekali belum pernah menikah, dan hal tersebut dibuktikan dengan Surat Keterangan Belum Menikah Nomor Kel.NMT.474.2/13/BM/V/2015 yang ditandatangani oleh Lurah Naimata. Selain itu dalam Surat Keterangan Kematian Nomor Kel.NMT.474.3/13/km/V/2015 dinyatakan bahwa alm. Daniel Metto adalah benar warga Kelurahan Naimata yang telah meninggal dunia tahun 2013 di rumah dan almarhum tidak menikah dan tidak memiliki ahli waris selain saudara kandungnya. Bagaimana mungkin Penggugat bisa mengaku sebagai ahli waris dan membuat Surat Keterangan Waris dari Daniel Metto pada tahun 2017, sedangkan menurut Lurah Naimata,

Halaman 38 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alm. Daniel Metto tidak pernah menikah dan tidak memiliki ahli waris selain saudara kandungnya;

5. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil Penggugat pada angka 13 yang menyatakan “penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata yang diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur Nomor 408/Naimata/2015 an. Tergugat I tidak melalui mekanisme dan prosedur yang benar....dst”;
6. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I telah melalui prosedur dan mekanisme yang benar serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2015 Tergugat I mengajukan permohonan hak milik kepada Turut Tergugat dengan menyertakan dokumen pendukung yakni :
 - formulir permohonan hak,
 - Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor KEL.MLF.594.4 / 173 / VI / 2015 tanggal 30 Mei 2015,
 - Kwitansi Jual Beli tanggal 30 Mei 2015,
 - Surat Keterangan Ahli Waris Nomor Kel.Nmt.593.21 / II / SKAW / V-1 / 2015 tanggal 3 Juni 2015,
 - Akta Pembagian Warisan Nomor Kel.Nmt.593.21 / 05 / APW / VI / 2015 tanggal 3 Juni 2015,
 - Surat Keterangan Belum Menikah Nomor Kel.NMT.474.2 / 13 / BM / V / 2015 tanggal 20 Mei 2015,
 - Surat Keterangan Kematian Nomor Kel.NMT.474.3/13/km/V/2015 tanggal 20 Mei 2015,
 - Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah
 - Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah
 - Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah
 - Surat Pernyataan Tidak Sengketa
 - Fotokopi Identitas
8. Bahwa setelah permohonan diajukan, kemudian dilanjutkan dengan diadakan penelitian data fisik dan yuridis yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 631/300.5/RPT/2015 tanggal 4 Agustus 2015 serta peta bidang tanah nomor 751/2015 tanggal 29 Juli 2015;
9. Bahwa pada saat dilakukan penelitian data fisik dan yuridis tidak pernah ada keberatan dari pihak lain;
10. Bahwa setelah dilakukan penelitian data fisik dan yuridis, kemudian dilaksanakan pemeriksaan aspek pengaturan dan penataan pertanahan seperti yang tertuang dalam Aspek Pengaturan dan Penataan Pertanahan nomor 400.10/572/P3/2015 tanggal 29 Juli 2015;

Halaman 39 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa setelah semua prosedur dilaksanakan, terbitlah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 516/HM/BPN 53.71/2015 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Iriyanto (Tergugat I) atas tanah di Kelurahan Naimata tanggal 14 Agustus 2015;
12. Setelah diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik tersebut, maka dilanjutkan dengan pendaftaran SK Hak Milik pada tanggal 20 Agustus 2015;
13. Bahwa dengan demikian, Turut Tergugat dalam memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata/2015 an. Tergugat I telah sesuai dengan mekanisme serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;
14. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 6 gugatan Penggugat, sebab permohonan sita jaminan atas objek perkara (conservatoir beslach) yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 121/K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, telah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag), juga harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, yakni antara lain : *"Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa).*
Disamping itu disyaratkan juga agar lebih dulu diteruskan ke benda-benda tetap, jika menurut perkiraan nilai-nilai benda-benda bergerak itu tidak akan mencukupi".
15. Bahwa dengan memperhatikan syarat-syarat tersebut diatas, maka telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut tidak memenuhi syarat, terbukti bahwa Penggugat tidak memberikan nilai kerugian terhadap objek perkara. Sehingga apabila Penggugat meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara maka dengan sendirinya nilai bangunan tersebut akan melekat pada objek sengketa. Oleh karenanya nilai sita jaminan harus sesuai dengan kerugian yang diderita. Telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Penggugat justru langsung mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda tidak bergerak (tanah sengketa) sebelum mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap benda bergerak.
16. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) RBg, sita conservatoir Beslag dilakukan terhadap barang bergerak, maupun tidak bergerak "milik tergugat", bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat memohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag). Dengan

Halaman 40 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat telah mengakui bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat.

17. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Turut Tergugat tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalagunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalagunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Turut Tergugat dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalagunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum.

18. Bahwa dalam seluruh rangkaian tahapan dari proses pemberian hak Milik kepada Tergugat I, dari proses pendaftaran hingga penerbitan tidak pernah terdapat keberatan dari pihak manapun termasuk Penggugat Sehingga proses pemberian hak milik sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24/ 1997 tentang Pendaftaran tanah.

19. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya pada gugatan bahwa segala sesuatu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Halaman 41 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 9 September 2021 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat II menanggapi dengan mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 17 September 2021 dan Turut Tergugat menanggapi dengan mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 23 September 2021 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi/jawaban mengenai kompetensi Absolut maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 7 Oktober 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat mengenai Kompetensi / Wewenang mengadili secara Absolut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*;
4. Menanggihkan biaya perkara dalam Putusan Sela ini hingga Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Sertifikat Surat Keterangan belum menikah Nomor : Kel. NMT .474.2/13/BM/V/2015, Tanggal 20 Mei 2015, atas nama alm. Bapak Daniel Meto, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: Kel.NMT. 474.3 /13/KM/V/2015, tanggal 20 Mei 2015, atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-2**;
3. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, tertanggal 23 Mei 2017 yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Asli dan fotokopi Akta Pembagian Waris tertanggal 23 Mei 2017, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-4**;
5. Asli dan Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 23 Mei 2017, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-5**;
6. Asli dan Fotokopi Surat Kesepakatan Damai, tertanggal 12 Januari 2021 untuk mengakhiri perkara perdata yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Perkara Nomor 280/Pdt.G/2020/PN Kpg , dengan disaksikan
Halaman 42 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi-saksi serta mengetahui camat Maulafa, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-6**;

7. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama Daniel Meto, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-7**;
8. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Daniel Meto, yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **P-8**;
9. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-9**;
10. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-10**;
11. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-11**;
12. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-12**;
13. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-13**;
14. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-14**;
15. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-15**;
16. Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama Daniel Meto yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda **P-16**;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Noch Jeverson Penu Moy**, pada pokoknya menerangkan:

Halaman 43 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena ada masalah antara Penggugat dan para Tergugat terkait sengketa tanah yang telah dibangun perumahan yang terletak di Kelurahan Naimata;
- Bahwa setahu saksi pemilik objek tanah sengketa tersebut adalah Daniel Metto (alm);
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut berlokasi di Rt.003, Rw.001, Kelurahan Naimata, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang;
- Bahwa luas keseluruhan $\pm 10.000 \text{ M}^2$ sedangkan yang menjadi sengketa luasnya 6.500 M^2 ;
- Bahwa batas-batas dari objek tanah sengketa tersebut : Sebelah utara berbatasan dengan tanah Thobias Taosu, Sebelah Timur berbatasan dengan perumahan, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Thobias Taosu, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Daniel Metto;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Daniel Metto (alm) saat saksi membeli perumahan yang ada dibangun diatas objek tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa tersebut didapatkan oleh Daniel Metto (alm) dari warisan orang tuanya;
- Bahwa setelah Daniel Metto meninggal, tanah sengketa tersebut lalu turun kepada 4 (empat) orang saudara-saudaranya yaitu Hironimus Metto, Oktoviana Salukh Metto (penggugat), Marselinus Metto dan Tersia Metto;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I oleh karena Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui bahwa saudara-saudaranya telah menjual tanah kepada Tergugat I karena saudara-saudaranya tidak pernah menghubungi Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa sebelumnya pernah ada gugatan terkait objek tanah sengketa dan setahu saksi ada terjadi perdamaian;
- Bahwa saksi membeli rumah nomor 18 atas nama Deni Handoko yang merupakan anak saksi;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat tidak dikutsertakan oleh Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto pada saat terjadi jual beli tanah dengan Tergugat I berdasarkan cerita dari orang-orang yang juga membeli perumahan tersebut;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Tergugat I yang merupakan Developernya;

Halaman 44 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui penjualan tanah antara keluarga Metto kepada Tergugat I terjadi pada tahun 2015;
- Bahwa yang menjual tanah kepada Tergugat I adalah Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto kepada Tergugat I untuk dibangun perumahan ;
- Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Jusuf Imrianto Selan**, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tahu objek tanah sengketa tersebut berlokasi di Rt.003, Rw.001, Kelurahan Naimata, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang;
- Bahwa setahu saksi objek tanah sengketa adalah merupakan tanah warisan dari keluarga Metto;
- Bahwa saksi tahu batas-batas dari objek tanah sengketa tersebut adalah Sebelah utara berbatasan dengan tanah Thobias Taosu. Sebelah Timur berbatasan dengan perumahan. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Thobias Taosu. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Daniel Metto;
- Bahwa tanah sengketa tersebut didapatkan oleh Daniel Metto (alm) dari warisan orang tuanya;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut merupakan tanah warisan, akan tetapi dijual oleh saudara-saudara dari Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat, padahal Penggugat juga termasuk sebagai ahli waris;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat tidak dilibatkan pada saat proses jual beli tanah objek sengketa karena saat itu saksi adalah ketua RT dan Penggugat tidak pernah menghubungi saksi dan mengatakan kepada saksi bahwa tanah objek sengketa tersebut akan dijual dan Penggugat juga tidak pernah dilibatkan pada saat tanah ini sedang dalam proses jual beli;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena ia tinggal di wilayah saksi dan yang bersangkutan juga adalah orang yang membeli tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa sebelumnya pernah ada gugatan terkait objek tanah sengketa dan setahu saksi akhir dari gugatan ada terjadi perdamaian;
- Bahwa setahu saksi saudara kandung dari Penggugat ada 3 (tiga) orang yaitu Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto;

Halaman 45 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli waris dari almarhum Daniel Metto ada 4 (empat) orang yaitu Oktoviana Salukh Metto (Penggugat) Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto;
- Bahwa Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto menjual tanah sengketa kepada Tergugat I pada tahun 2015;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT 06 pada tahun 2015, ketika ada terjadi proses jual beli tanah antara Hironimus Metto, Marselinus Metto dan Tersia Metto dengan Tergugat;
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan/sangkalannya, Tergugat II mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Asli dan fotokopi Akad perjanjian pemberian Line Facility (Murabahah) No.06 yang dibuat oleh dan dihadapan Yustina Widhiwuryani, S.H.M.Kn, pada tanggal 04 Maret 2016 yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **T.II-1**;
2. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.1369, dengan nama pemegang hak yaitu Iriyanto, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **T.II-2**;
3. Asli dan fotokopi surat Sertifikat Hak Tanggungan No.856/2016, tanggal 1 Agustus 2016, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.53/2016, Tanggal 4 Maret 2016, yang dibuat dihadapan Yustina Widhiwuryani, S.H. M.Kn., yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **T.II-3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Gugatan Nomor : 4/Pdt.G/2018/PN Kpg, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **T.II-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi Gugatan Nomor :280/Pdt.G/2020/PN Kpg , yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **T.II-5**;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-4 dan T.II.5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan/sangkalannya, Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1369 yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-1**;
2. Asli dan fotokopi keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor 516/HM/BPN 53.71/2015, tentang Pemberian Hak Milik atas nama Iriyanto atas Halaman 46 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah di kelurahan Naimata , yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-2**;

3. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor: 5371042006760007 atas nama Iriyanto , yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-3**;
4. Asli dan fotokopi Risalah Pengolahan Data (RPD) sebagai dokumen resmi yang dipertanggungjawabkan tertanggal 11 Agustus 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-4**;
5. Asli dan fotokopi Risalah Panitia Pemeriksa Tanah A, Nomor :631/300.5/RPT/2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-5**;
6. Asli dan fotokopi Aspek Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Nomor : 400.10/572/P3/2015, Tanggal 29 Juli 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-6**;
7. Asli dan fotokopi Peta Bidang Tanah Nomor 751/2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-7**;
8. Asli dan fotokopi Daftar Hadir Sidang Panitia “A “ Pemeriksaan Tanah/ Lapangan Hari Rabu, tanggal 29 Juli 2015, atas nama Iriyanto, bertempat di naimata yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-8**;
9. Asli dan fotokopi Permohonan Hak atas nama Iriyanto yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-9**;
10. Asli dan fotokopi foto Kwitansi Jual beli, tanggal 30 Mei 2015, senilai Rp55.000.000,00, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-10**;
11. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : KEL.MLF.594.4/173/VI/2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-11**;
12. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris No Kel.Nmt.593.21/11/SKAW/VI/2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-12**;
13. Asli dan fotokopi Akta pembagian Warisan Nomor Kel.Nmt/593.21/APW/VI/2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-13**;
14. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Belum Menikah Nomor: Kel. NMT.474.2/13/BM/V/2015 yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda **TT-14**;
15. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: Kel.NMT.474.3/ 13/KM/V/2015 , yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-15**;
16. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah, tanggal 30 Mei 2015, yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-17**;
17. Asli dan Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah Nomor : Kel.NMT.593.21/08/SKRPT/VI/2015, Tanggal 30 Mei 2015, yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-18**;

Halaman 47 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Asli dan Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa, Tanggal 30 Mei 2015 yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-19**;
19. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 5371022307650003 yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-20**;
20. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Nomor 53710253096330004 yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-21**;
21. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Nomor 5371025908670005 yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-22**;
22. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Nomor 5371020506690004 yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-23**;
23. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-24**;
24. Asli dan fotokopi Undangan No 1134/5-53.71.300/VII/2015 yang selanjutnya pada Foto Copy bukti tersebut diberi tanda **TT-25**;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti (kecuali bukti TT-3, TT-20, TT-21, TT-22, TT-23 dan TT-24) berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa berupa tanah, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS). Dari pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta bahwa untuk tanah objek sengketa yang selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat adalah sebagaimana dalam Gugatan Penggugat dan atas penyebutan batas-batas tanah objek sengketa, pihak Penggugat dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah membenarkannya mengenai letak bahwa tanah itulah yang menjadi Objek sengketa :

Batas Tanah :

Versi Penggugat:

- Utara Berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
- Selatan Berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
- Timur Berbatasan dengan bangunan Dionesius Mengga, bangunan I Gusti Agung Belawanda, bangunan Denny Handoko, bangunan Sopan Sopian, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat;

Halaman 48 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat Berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu;

Batas Tanah :

Versi Tergugat II:

- Utara Berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
- Selatan Berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
- Timur Berbatasan dengan bangunan Dionesius Mengga, bangunan I Gusti Agung Belawanda, bangunan Denny Handoko, bangunan Sopan Sopian, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat;
- Barat Berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu;

Batas Tanah :

Versi Turut Tergugat:

- Utara Berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
- Selatan Berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
- Timur Berbatasan dengan bangunan Dionesius Mengga, bangunan I Gusti Agung Belawanda, bangunan Denny Handoko, bangunan Sopan Sopian, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat;
- Barat Berbatasan dengan tanah milik Marselinus Meto dan tanah milik Thobias Taosu;

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tanggal 13 Januari 2022 dan kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis menunjuk segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat beberapa poin / materi eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);
- B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II

Halaman 49 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARENA TERGUGAT II TIDAK PERNAH MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT;

- C. EKSEPSI DOMINII (OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT MELAINKAN MILIK PIHAK LAIN YANG MENJADI PENJAMIN ATAS PEMBIAYAAN TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II);
- D. ERROR IN PERSONA : PENGGUGAT KELIRU MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KEPADA TERGUGAT II;
- E. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG OBSCUR LIBER KARENA TUNTUTAN GANTI KERUGIAN IMMATERIAL DALAM POSITA DAN PETITUM SALING BERTENTANGAN;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat beberapa poin / materi eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN);
- B. GUGATAN KURANG PIHAK

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut diatas, setelah memperhatikan pula Replik dari Penggugat atas materi Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Dalil mengenai GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan dalil eksepsi mengenai gugatan kurang pihak sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada Posita point 6 gugatan, pada tahun 2015, tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) termasuk tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ telah dijual oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 antara Tergugat I dengan Hironimus Meto, dengan harga disepakati yakni sebesar Rp. 150.000,- per meter persegi sehingga jika dikalikan dengan luas tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ maka total harga tanah seluruhnya adalah Rp. 1.500.000.000,- dengan pembayaran dilakukan secara bertahap, tetapi dalam

Halaman 50 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *aquo*, Penggugat sama sekali tidak melibatkan Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto untuk dijadikan sebagai Tergugat yang dalam hal ini mereka merupakan salah satu ahli waris dalam Objek Sengketa. Padahal perkara *aquo* bermula ketika Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto yang menjual dan mengalihkan Objek Sengketa kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, namun Penggugat justru tidak mengajukan gugatan kepada mereka yang jelas-jelas mereka lah yang menyebabkan perkara *aquo* terjadi, melainkan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II yang dimana tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat dan perkara *aquo*;

- Bahwa Turut Tergugat dalam dalil eksepsinya mengenai permasalahan warisan yang belum dibagi seperti yang diuraikan Penggugat, jika orang yang paling bertanggung jawab menjelaskan mengenai pewarisan adalah Hironimus Meto, Tersia Metto dan Marselinus Metto sedangkan Tergugat I hanyalah pembeli, Tergugat II merupakan pihak yang memberikan pinjaman kepada Tergugat I, dan Turut Tergugat adalah pihak yang menerbitkan sertifikat, sehingga persoalan ini tidak bisa teruraikan karena pihak yang secara langsung mengetahui dan bertanggung jawab terhadap permasalahan ini tidak diikutsertakan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian Gugatan serta dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah sengketa mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari dari almarhum DANIEL METTO yang meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, yang selanjutnya disebut tanah sengketa

Menimbang, bahwa pada dasarnya "Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya", (kaedah hukum mengenai adalah wewenang penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat tersebut dapat

Halaman 51 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilihat dan ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1022 K/Pdt/2006 tanggal 8 Desember 2006 yang mendasarkan pula pada Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971) dan hal tersebut didasarkan pada kepentingan hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap perlu atau tidaknya didudukkan pihak lain dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam menentukan seberapa pentingnya atau *urgensi* pihak lain untuk ikut didudukkan sebagai pihak dalam suatu perkara, hanya dapat ditentukan setelah dibuktikan benar atau tidaknya terdapat kaitan hak yang sedemikian mendasar/eratnya kedudukan pihak lain terhadap persengketaan dan objek sengketa, yakni mengenai dalil Kepemilikan Hak atas tanah obyek sengketa yang berasal dari harta warisan peninggalan almarhum DANIEL METTO, dan untuk hal yang demikian itu dinilai telah masuk pada pokok perkara-nya;

2. Dalil mengenai PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II KARENA TERGUGAT II TIDAK PERNAH MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGUGAT;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan dalil eksepsi mengenai Legal standing sebagai berikut :

- Bahwa dalam perkara *aquo*, tidak ada keterkaitan antara Tergugat II dengan Penggugat dan Tergugat II tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, baik dalam hubungan hukum antara bank dengan nasabahnya, maupun dalam hubungan hukum antara debitur dengan kreditur ataupun hubungan hukum lainnya, dalam gugatannya menyatakan, Objek Sengketa dijual dan dialihkan oleh Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto (selaku ahli waris) kepada Tergugat I in casu Iriyanto tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut dan selanjutnya Objek Sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1368/Kel.Naimata menjadi atas nama Tergugat I dan Sertiikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata menjadi atas nama Tergugat I. Dimana peralihan atas Objek Sengketa yang terjadi tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat II karena Tergugat I menjaminkan/mengagunkan Objek Sengketa atas pembiayaannya berupa Sertifikat yang telah terdaftar dan tercatat atas nama IRIYANTO in casu Tergugat I sehingga atas perkara *aquo* yang terjadi seyogyanya tidak boleh menimbulkan kerugian bagi Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian Gugatan serta dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi

Halaman 52 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok persengketaan dalam perkara ini adalah sengketa mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari dari almarhum DANIEL METTO yang meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ ·harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, yang selanjutnya disebut tanah sengketa

Menimbang, bahwa pada dasarnya “Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”, (kaedah hukum mengenai adalah wewenang penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat tersebut dapat dilihat dan ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1022 K/Pdt/2006 tanggal 8 Desember 2006 yang mendasarkan pula pada Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971) dan hal tersebut didasarkan pada kepentingan hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat didasarkan pada kepentingan hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai ada atau tidaknya keterkaitan Hak dan/ perbuatan melawan hukum dari Tergugat II terhadap pokok dan objek yang dipersengketakan dalam perkara ini, maka hal tersebut dinilai telah masuk pada pokok perkaranya;

3. Dalil mengenai EKSEPSI DOMINII (OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT MELAINKAN MILIK PIHAK LAIN YANG MENJADI PENJAMIN ATAS PEMBIAYAAN TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatan *aquo* dimaksudkan Penggugat agar penjaminan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat serta melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum, hal mana tidak ada dasar dan alasan bagi Penggugat untuk menuntut hal tersebut karena Penggugat bukanlah pemilik Objek Sengketa;

Halaman 53 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa dalam teori hukum acara perdata dikenal "*legitima persona standi in judicio*" yang maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat;
- Bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya diatur bahwa " Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan apabila merasa mempunyai sesuatu hak, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai haknya tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan objek yang digugat, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut diatas, setelah mencermati secara seksama materi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa setelah mencermati uraian Gugatan serta dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah sengketa mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari dari almarhum DANIEL METTO yang meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ · harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, yang selanjutnya disebut tanah sengketa, dan terhadap tanah sengketa milik Penggugat selain

Halaman 54 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m², ternyata Tergugat I pada tahun 2017 menggunakan sertipikat tersebut sebagai jaminan/agunan kredit pada Tergugat II in casu PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Kupang tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, sehingga besaran nilai agunan hanya diketahui antara Tergugat I dengan Tergugat II saja, dengan demikian patut dan beralasan jika Tergugat II sebagai pihak yang menerima jaminan/agunan terhadap sertifikat obyek sengketa untuk ikut didudukkan sebagai pihak Turut Tergugat;

4. Dalil mengenai EKSEPSI ERROR IN PERSONA : PENGGUGAT KELIRU MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KEPADA TERGUGAT II;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat keliru mengajukan gugatan kepada Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang, karena Objek Sengketa dijamin kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang merupakan Badan Hukum, namun Penggugat justru mengajukan gugatan *aquo* di dalam gugatannya kepada Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang seolah-olah ditujukan secara Pribadi. Oleh karena itu, gugatan tersebut haruslah ditolak kerana mengandung Error in persona;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah sengketa mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari dari almarhum DANIEL METTO yang meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas ± 51.488 m² · harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas ± 6.505 m² yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, yang selanjutnya disebut tanah sengketa, dan terhadap tanah sengketa milik Penggugat selain

Halaman 55 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m², ternyata Tergugat I pada tahun 2017 menggunakan sertipikat tersebut sebagai jaminan/agunan kredit pada Tergugat II in casu PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Kupang tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, sehingga dengan demikian patut dan beralasan jika Tergugat II sebagai pihak yang menerima jaminan/agunan terhadap sertifikat obyek sengketa untuk ikut didudukkan sebagai pihak Turut Tergugat;

5. Dalil mengenai GUGATAN PENGUGAT MENGANDUNG OBSCUUR LIBER KARENA TUNTUTAN GANTI KERUGIAN IMMATERIAL DALAM POSITA DAN PETITUM SALING BERTENTANGAN;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat perihal tuntutan nilai ganti kerugian Immaterial dalam Posita tidak sama dengan Petitum gugatan. Dimana Penggugat mendalilkan dalam Posita point 18 gugatan bahwa Penggugat merasa mengalami kerugian immaterial akibat tidak bisa menikmati tanah sengketa tersebut yang ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), namun Penggugat justru menuntut dalam Petitum gugatannya pada point 10 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*). Hal ini menunjukkan ketidakonsisten Penggugat dalam mengajukan gugatan *aquo*;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sudah jelas mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari dari almarhum DANIEL METTO yang meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas ± 51.488 m², harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas ± 6.505 m² yang terletak di RT 003 RW 001

Halaman 56 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, yang selanjutnya disebut tanah sengketa, dan terhadap tanah sengketa milik Penggugat selain Tergugat I telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m², ternyata Tergugat I pada tahun 2017 menggunakan sertipikat tersebut sebagai jaminan/agunan kredit pada Tergugat II in casu PT. Bank Muamalat Tbk Cabang Kupang tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, sehingga dengan demikian patut dan beralasan jika Penggugat sebagai salah satu ahli waris pemilik obyek sengketa menuntut ganti kerugian material maupun immaterial karena tidak bisa menikmati tanah sengketa tersebut, dan mengenai tuntutan ganti rugi immaterial yang bertolak belakang baik dalam posita maupun petitumnya, hal tersebut tidaklah cukup dijadikan alasan untuk menyatakan bahwa posita dan petitum tidak saling mendukung karena maksud dan tujuan gugatan Penggugat sudah jelas mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari almarhum DANIEL METTO;

6. Dalil mengenai EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari penerbitan obyek sengketa yakni Sertipikat Milik Nomor 1369/2015 Kelurahan Naimata atas nama Tergugat I karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa a quo baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum dengan tanahnya;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa dalam teori hukum acara perdata dikenal "*legitima persona standi in judicio*" yang maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat;
- Bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya diatur bahwa " Setiap orang yang mendalilkan

Halaman 57 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan apabila merasa mempunyai sesuatu hak, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai haknya tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan objek yang digugat, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan bantahannya;
- Bahwa setelah mencermati uraian Gugatan serta dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah sengketa mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya yaitu HIRONIMUS METTO, TERSIA METTO dan MARSELINUS METO yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari almarhum DANIEL METTO yang meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ harta warisan dari almarhum DANIEL METTO tersebut, ternyata oleh HIRONIMUS METTO bersama-sama TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, sebagian dari tanah warisan yang berada dalam tanah warisan serta merupakan bagian dari tanah warisan tersebut telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, yang selanjutnya disebut tanah sengketa, dan terhadap tanah sengketa milik Penggugat tersebut Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m^2 , dengan demikian patut dan beralasan jika Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum Daniel Metto telah jelas dan terang yakni agar tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015 dinyatakan sah milik dan peninggalan almarhum Daniel Metto, sedangkan Tergugat II pihak yang tidak berhak atas tanah tersebut dan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat tanah sengketa, sehingga mengenai apakah nantinya sebagian tanah tersebut terbukti sebagai hak Tergugat ataukah terbukti seluruhnya milik Penggugat ataukah menjadi bagian ahli waris lain dari

Halaman 58 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Daniel Metto, hal tersebut tidaklah cukup dijadikan alasan untuk menyatakan bahwa Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah jelas dan oleh karenanya dalil eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Pengugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan atau perselisihan dalam perkara ini adalah mengenai substansi hak berupa sengketa kepemilikan hak dan penguasaan secara melawan hukum atas bidang tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat, bidang tanah yang dipersengketakan / yang menjadi objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Surat Gugatan yakni sebidang tanah yang berasal dari harta warisan dari almarhum DANIEL METTO seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.
- Timur berbatasan dengan bangunan DIONESIUS MENGGA, bangunan I GUSTI AGUNG BELAWANDA, bangunan DENNY HANDOKO, bangunan SOPAN SOPIAN, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat.
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.
- Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu

Yang didalilkan sebagai harta peninggalan/warisan milik almarhum Daniel Metto yang belum dibagi waris, dan terhadap tanah obyek sengketa tersebut telah dialihkan secara melawan hukum oleh ahli waris lainnya yaitu Hironimus Metto bersama-sama dengan Tersia Metto Marselinus Metto kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan selanjutnya atas tanah obyek sengketa tersebut dijadikan obyek jaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawaban dari Tergugat II, pada pokoknya Tergugat I telah melakukan pinjaman pembiayaan kepada Tergugat II dan telah secara sukarela menyerahkan jaminan antara lain tanah obyek sengketa yang telah tercatat atas nama Tergugat I yaitu :

Halaman 59 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang Tanah yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Tergugat I seluas 6.505 Meter persegi untuk selanjutnya disebut “**Objek Sengketa**” sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 856/2016 (selanjutnya disebut “SHT 856/2016”) tanggal 1 Agustus 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 53/2016 tanggal 4 Maret 2016 (selanjutnya disebut “APHT 53/2016”) yang dibuat dihadapan Yustina Widhiwuryani, SH., M.Kn.
- b. Bahwa pemasangan Hak Tanggungan dan penyerahan Objek Sengketa sebagai jaminan pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah karena telah diperjanjikan dalam Pasal 10 Akad No. 06 dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawaban dari Turut Tergugat, pada pokoknya Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa dan hanya mendalilkan saja. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017. Dalam Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (1) PP No.24/1997: “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Posita serta Petitum Gugatan Penggugat dan dalil Jawaban/bantahan dari Tergugat II serta Turut Tergugat, serta Replik dan Duplik yang diajukan masing-masing pihak tersebut, maka Majelis Hakim telah menginventarisir permasalahan yang merupakan hal-hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini, halmana harus dijawab terlebih dahulu untuk membuat terang permasalahan yang ada, sehingga dapat menyelesaikan dan menjawab keseluruhan persengketaan yang timbul dalam gugatan perkara ini, yaitu sebagai berikut :

- Apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah warisan Almarhum Daniel Metto yang belum dibagi waris ataukah merupakan tanah warisan yang telah dibagi waris dan diserahkan menjadi hak ahli waris lainnya yaitu Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto ?;
- Apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa dengan adanya Dalil Penggugat mengenai sesuatu hak serta adanya bantahan/sangkalan dari Para Tergugat atas hal tersebut, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai

Halaman 60 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Penggugat terbeban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebaliknya kepada Tergugat terbeban pula membuktikan dalil sangkalan/bantahannya (*opposition*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak (Penggugat dan Para Tergugat) dan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan, pada pokoknya didalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah berasal dari tanah peninggalan / warisan milik Almarhum Daniel Metto dan Penggugat bersama dengan Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto adalah ahli waris dari Almarhum Bapak Daniel Metto, halmana didukung pula dalam bukti P-1, P-2, P-3, P-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Pembagian Waris tanggal 23 Mei 2017, terungkap fakta bahwa Penggugat bersama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto yang pada pokoknya para ahli waris telah menghentikan/mengakhiri pemilikan bersama atas sebidang tanah warisan dari Almarhum Daniel Metto, yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah Thobias Taosu
- Timur berbatasan dengan tanah Thobias Taosu
- Selatan berbatasan dengan tanah Depnaker Propinsi NTT
- Barat berbatasan dengan tanah Kerkof.

Dan kemudian dikaitkan dengan bukti P-6 berupa Surat Kesepakatan Damai tanggal 12 Januari 2021 terungkap fakta adanya pernyataan mengakhiri sengketa tanah dalam perkara perdata di pengadilan dalam perkara No.280/PDT.G/2020/PN.Kpg, yang pada pokoknya Para Tergugat dalam perkara aquo (termasuk ahli waris Almarhum Daniel Metto) mengakui bahwa bidang tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$, adalah sah milik Penggugat/Oktoviana Salukh Meto;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-7 s/d bukti P-16 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan an Daniel Meto, Majelis Hakim berpendapat bahwa SPPT sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor Halaman 61 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Tahun 1994 jo Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan (PBB) dalam pasal 1 angka 5 dijelaskan bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak, jadi bukan sebagai bukti kepemilikan atas objek pajak. Yurisprudensi MA No. 34K/SIP/1960 tanggal 3-2-1960 menyatakan : Surat Pajak Bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, dan masih harus dibuktikan dengan bukti-bukti lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dalil jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat dan hasil Pemeriksaan Setempat dikaitkan dengan bukti T.II-2 dan T.T-1 terungkap fakta bahwa benar tanah sengketa adalah bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Tergugat I seluas 6.505 Meter persegi dan telah terpasang Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian pemberian Line Facility antara Tergugat II dengan Tergugat I, hal mana didukung bukti T.II-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1 s/d T.II-3 terungkap fakta bahwa Tergugat I telah melakukan pinjaman pembiayaan kepada Tergugat II dan telah secara sukarela menyerahkan jaminan antara lain tanah obyek sengketa yang telah tercatat atas nama Tergugat I yaitu Sebidang Tanah yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Tergugat I seluas 6.505 Meter persegi untuk selanjutnya disebut "Objek Sengketa" dan telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 856/2016 (selanjutnya disebut "SHT 856/2016") tanggal 1 Agustus 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 53/2016 tanggal 4 Maret 2016 (selanjutnya disebut "APHT 53/2016") yang dibuat dihadapan Yustina Widhiwuryani, SH., M.Kn;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-4 adalah gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Hironimus Metto sebagai Penggugat melawan Iriyanto/Tergugat dkk, yang pada pokoknya dalam gugatan tersebut menuntut agar Tergugat Iriyanto yang tidak membayar lunas harga tanah milik Penggugat sesuai Berita Acara tertanggal 21 September 2015 yang telah jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2016, maupun sesuai Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017 yang tahap pertamanya telah jatuh tempo pada tanggal 18 Agustus 2017 dan tahap keduanya telah jatuh tempoh pada tanggal 16 November 2017 adalah perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-5 adalah gugatan dalam perkara perdata No.280/Pdt.G/2020/PN.Kpg dihubungkan dengan bukti P-6 berupa Surat
Halaman 62 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Damai tanggal 12 Januari 2021 terungkap fakta adanya pernyataan mengakhiri sengketa tanah dalam perkara perdata di pengadilan dalam perkara No 280/PDT.G/2020/PN.Kpg, yang pada pokoknya Para Tergugat dalam perkara aquo (termasuk ahli waris Almarhum Daniel Metto) mengakui bahwa bidang tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang adalah sah milik Penggugat/Oktoviana Salukh Meto;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Turut Tergugat yaitu bukti bertanda TT.1 s/d TT. 25 menunjukkan bahwa adanya tahapan administratif penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I, yang diperoleh Tergugat I melalui proses jual beli dan surat pernyataan penyerahan hak dari Hironimus Motto serta Surat Keterangan Ahli Waris dan akta pembagian waris tanggal 30 Mei 2015 (bukti T.T-12, T.T-13) yang menunjukkan adanya kepemilikan para ahli waris dari Bapak Tobias Metto yaitu Daniel Metto (alm), Selfiana Metto, Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto terhadap sebidang tanah seluas 10.000 meter persegi, dimana para ahli waris menyerahkan kepemilikan tanah warisan dan menyerahkan kepada ahli waris Hironimus Metto;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian posita gugatan, jawaban, replik dan duplik dari masing-masing pihak, serta setelah meneliti dan memperhatikan secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak berupa alat bukti surat dan saksi-saksi, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang tidak diperselisihkan dan tidak dibantah oleh pihak lawan pada pokoknya telah dapat ditetapkan satu fakta hukum bahwa benar bidang tanah objek sengketa seluas 6.505 Meter persegi sesuai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I, merupakan tanah yang berasal dari tanah milik warisam Almarhum Tobias Metto ayah dari almarhum Daniel Metto, Hironimus Metto, Tersia Meto Marselinus Metto dan Penggugat;
- Bahwa Tergugat I memperoleh tanah obyek sengketa melalui proses jual beli dan surat pernyataan penyerahan hak dari Hironimus Motto serta Surat Keterangan Ahli Waris dan akta pembagian waris tanggal 30 Mei 2015 (bukti T.T-12, T.T-13);
- Bahwa berdasarkan bukti P-3 dan bukti P-5 menunjukkan bahwa ahli waris dari Alm. Daniel Metto adalah Oktoviana Saluk/Penggugat, Hironimus Metto, Tersia Meto dan Marselinus Metto;
- Bahwa berdasarkan bukti T.T-12, T.T-13 bahwa penyerahan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I melalui proses jual beli tidak melibatkan Penggugat sebagaimana yang termuat dalam surat keterangan ahli waris dan akta pembagian waris tanggal 30 Mei 2015, sehingga dari dasar proses jual

Halaman 63 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah obyek sengketa yang berdasarkan surat keterangan ahli waris dan akta pembagian waris tersebut kemudian Turut Tergugat memproses penerbitan sertipikat tanah obyek sengketa yaitu objek sengketa seluas 6.505 Meter persegi sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I;

- Bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Pembagian Waris tanggal 23 Mei 2017, terungkap fakta bahwa Penggugat bersama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto yang pada pokoknya para ahli waris telah menghentikan/mengakhiri pemilikan bersama atas sebidang tanah warisan dari Almarhum Daniel Metto, yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas ± 51.488 meter persegi. Bahwa akta pembagian waris tersebut dibuat setelah terjadinya proses jual beli tanah obyek sengketa aquo seluas 6.505 Meter persegi pada tahun 2015 sesuai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I yang dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum Daniel Metto;
- Bahwa berdasarkan bukti T.II-4 yang diajukan Tergugat II menunjukkan fakta yang tidak dibantah bahwa Tergugat I belum membayar lunas harga tanah milik Penggugat sesuai Berita Acara tertanggal 21 September 2015 yang telah jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2016, maupun sesuai Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017 yang tahap pertamanya telah jatuh tempo pada tanggal 18 Agustus 2017 dan tahap keduanya telah jatuh tempoh pada tanggal 16 November 2017, maka Tergugat I belum juga melunasi pembayaran harga yang diperjanjikan meski telah lewat waktu yang diperjanjikan ;
- Bahwa berdasarkan bukti P.6 dikaitkan dengan bukti T.II-5 terungkap fakta bahwa adanya pernyataan mengakhiri sengketa tanah dalam perkara perdata di pengadilan dalam perkara No 280/PDT.G/2020/PN.Kpg, yang pada pokoknya Para Tergugat dalam perkara aquo (termasuk ahli waris Almarhum Daniel Metto) mengakui bahwa bidang tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang adalah sah milik Penggugat/Oktoviana Salukh Meto;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dan penilaian terhadap fakta tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa dengan memperhatikan pokok persengketaan mengenai alas hak sebagai dalil dasar hak atas tanah objek sengketa yakni Penggugat mendalilkan haknya terhadap tanah obyek sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) serta merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum DANIEL METTO seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, sedangkan

Halaman 64 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II mendalilkan haknya terhadap tanah obyek sengketa berdasarkan penyerahan Objek Sengketa sebagai jaminan pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah karena telah diperjanjikan dalam Pasal 10 Akad No. 06 dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka setelah melihat fisik alas hak dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak sebagaimana diuraikan diatas ternyata faktanya penyerahan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I melalui proses jual beli tidak melibatkan Penggugat sebagaimana yang termuat dalam surat keterangan ahli waris dan akta pembagian waris tanggal 30 Mei 2015, sehingga dari dasar proses jual beli tanah obyek sengketa yang berdasarkan surat keterangan ahli waris dan akta pembagian waris tanpa sepengetahuan Penggugat tersebut kemudian Turut Tergugat memproses penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa yaitu objek sengketa seluas 6.505 Meter persegi sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I yang didukung pula dengan keterangan saksi-saksi Penggugat sebagaimana tersebut diatas, sedangkan dari bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat dinilai tidak terdapat bukti-bukti yang cukup yang dapat membuktikan dalil bantahannya berdasarkan bukti T.T-12, T.T-13 bahwa penyerahan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I melalui proses jual beli tidak melibatkan Penggugat sebagaimana yang termuat dalam surat keterangan ahli waris dan akta pembagian waris tanggal 30 Mei 2015, yang menjadi dasar bagi Turut Tergugat memproses penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa yaitu objek sengketa an Tergugat I, sehingga dengan memperhatikan pula Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1822 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya berkaedah hukum “bahwa bertitik tolak dari pembebanan yang berimbang, semestinya Hakim menilai pembuktian pihak mana yang paling sempurna dan paling kuat”, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat lebih kuat dari pada bukti-bukti Para Tergugat mengenai hal itu, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya mengenai dasar haknya yakni bahwa tanah objek sengketa adalah bidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I yang merupakan bagian dari tanah warisan dari Almarhum Daniel Metto, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa perolehan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I telah berdasarkan alas hak yang sah yaitu dengan persetujuan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya mengenai dasar haknya yakni bahwa tanah objek sengketa adalah bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I yang merupakan bagian dari tanah warisan dari Almarhum Daniel Metto, yang diperoleh Tergugat I melalui jual beli yang tidak sah dan kemudian obyek sengketa oleh Tergugat I dijadikan obyek jaminan kepada Tergugat II **sedangkan** Para Tergugat

Halaman 65 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan bahwa Tanah Objek sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I berasal dari perolehan hak yang sah, maka yang berhak atas tanah objek sengketa adalah Pengugat sebagai ahli waris dari Almarhum Daniel Metto;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya mengenai dasar haknya atas tanah objek sengketa dan perolehan bidang tanah tersebut telah didukung pula berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan bahwa tanah Objek sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I berasal dari perolehan hak yang sah, maka berdasarkan hal tersebut, penguasaan Tergugat I dan/atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I termasuk juga Tergugat II **sepanjang terhadap tanah objek sengketa seluas 6.505 Meter persegi sesuai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I** adalah perbuatan tanpa alas hak sehingga dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti T.II-2 dan TT-1 berupa Sertipikat Hak Milik an Tergugat I yang diterbitkan oleh Pejabat/Instansi yang berwenang dan atas penerbitan sertipikat tersebut yang merupakan tanah yang termasuk dalam obyek sengketa, berdasarkan fakta yang terungkap perolehan hak atas tanah tersebut oleh Tergugat I melalui jual beli oleh ahli waris lainnya dari Almarhum Daniel Metto dan tanpa persetujuan Penggugat yang juga sebagai ahli waris dari Almarhum Daniel Metto, sehingga Tergugat I selaku pihak yang tidak berhak atas tanah tersebut sehingga menurut hukum adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka dengan memperhatikan Pasal 20 UUPA, Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya dalil Turut Tergugat bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I telah melalui prosedur dan mekanisme yang benar serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun hal tersebut tidaklah dapat mengesampingkan hak Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa untuk memperoleh kembali tanah objek sengketa, karena Hak Milik atas tanah merupakan Hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, lagipula telah terungkap fakta bahwa tanah objek sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) serta merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum Daniel Metto seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, merupakan bagian tanah warisan turun temurun dari Alm Daniel Metto, maka segala jual beli ataupun pengalihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat

Halaman 66 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai salah satu ahli waris dari Almarhum Daniel Metto kepada Tergugat I selaku pihak yang telah menguasai tanah objek sengketa secara melawan hukum harus dinyatakan tidak sah, melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka tanah objek sengketa harus dikembalikan kepada Penggugat selaku Ahli Waris yang sah dari Almarhum Daniel Metto sebagai pemilik yang sah tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap pertimbangan-pertimbangan diatas, dimana Penggugat telah cukup untuk dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai dasar hak-nya bahwa tanah objek sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) serta merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum DANIEL METTO seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, sedangkan Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa perolehan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I telah berdasarkan alas hak yang sah yaitu dengan persetujuan Penggugat dan/atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I termasuk juga Tergugat II **sepanjang terhadap tanah objek sengketa seluas 6.505 Meter persegi** adalah perbuatan tanpa alas hak sehingga dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum termasuk pula penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I oleh Turut Tergugat, maka petitum angka 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 yang saling berkaitan erat dengan Kepemilikan Hak atas tanah objek sengketa dan perbuatan melawan hukum para Tergugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan sepanjang terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena surat-surat tersebut tidak diajukan sebagai bukti oleh para pihak sehingga tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga petitum tersebut dinilai tidak beralasa menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat telah cukup untuk dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai dasar hak-nya bahwa tanah objek sengketa seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) serta merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum DANIEL METTO seluas $\pm 51.488 \text{ m}^2$ yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, sedangkan Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa perolehan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I telah berdasarkan alas hak yang sah yaitu dengan persetujuan Penggugat dan/atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I termasuk juga Tergugat II **sepanjang terhadap tanah objek sengketa seluas 6.505 Meter persegi** adalah perbuatan tanpa alas hak sehingga dapat dipandang sebagai perbuatan melawan

Halaman 67 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum termasuk pula penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1369/Naimata an Tergugat I oleh Turut Tergugat, sehingga konsekuensi hukumnya bahwa segala bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya beserta hak-hak yang timbul atas suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak milik atas tanah objek sengketa termasuk pula Tergugat II yang menerima jaminan obyek tanah sengketa, menurut hukum dianggap tidak sah dan batal demi hukum, sehingga petitum gugatan dalam angka 9 yang pada pokoknya agar menghukum kepada **Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya** mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Daniel Metto (Alm) yang mendapatkan penyerahan hak atas tanah obyek sengketa dan memiliki hak penuh atas tanah obyek sengketa yang merupakan harta peninggalan Bapa Daniel Metto (Alm) dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan keamanan dinilai beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan,

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 dan angka 11, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak dapat merinci dasar perhitungan kerugian materiil dan immateriil dan juga tidak cukup untuk membuktikan terjadinya kerugian materiil dan immateriil dengan besaran sejumlah yang dituntut, sehingga petitum tersebut dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 13, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini, tidak terdapat permohonan sita jaminan dan juga Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan, sehingga petitum tersebut tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 14 gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa semua pihak wajib hukumnya untuk tunduk pada Putusan-Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara diantara mereka sehingga petitum tersebut beralasan menurut Hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 15 berupa tuntutan agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada hal-hal khusus dan bersifat mendesak yang dapat dijadikan landasan dalam melaksanakan Putusan *uit voorbar bij vooraad*, maka terhadap Petitum poin 15 tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, pada dasarnya hal yang menjadi pokok persengketaan yakni mengenai hak atas tanah objek sengketa telah dapat dipertimbangkan dan dijawab secara jelas, sehingga

Halaman 68 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Para Pihak dan dinilai tidak bersifat menentukan, patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini, dan oleh karenanya Petitem poin 16 beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap petitem gugatan dalam poin 1 diperbaiki, bahwa gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Mengingat RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, almarhum DANIEL METTO, memiliki ahli waris, yaitu :
 1. OKTOVIANA SALUKH/Penggugat, 2. HIRONIMUS METTO, 3 TERSIA METO, 4. MARSELINUS METO;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah warisan seluas $\pm 6.505 \text{ m}^2$ (tanah obyek sengketa) bagian dari tanah seluas $\pm 10.000 \text{ m}^2$ ($\pm 1 \text{ Ha}$) yang merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum DANIEL METTO yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
 - Timur berbatasan dengan bangunan Dionesius Mengga, bangunan I Gusti Agung Belawanda, , bangunan Denny Handoko, bangunan Sopan Sopian, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat;
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu;
4. Menyatakan hukum bahwa pembelian tanah obyek sengketa oleh Tergugat I tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 69 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum bahwa penjaminan Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang berhak atas tanah sengketa adalah melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik atas tanah sepanjang yang termasuk dan merupakan bagian dari bidang tanah objek sengketa atas nama Tergugat I (Iriyanto) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah membeli tanah sengketa sekaligus menjaminkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, maka penguasaan dan kepemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan menaati isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.750.000.00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022, oleh Fransiskus Wilfrirdus Mamo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Reza Tyrama, S.H., dan A.A. Gde Oka Mahardika, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg., tanggal 4 Mei 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 17 Februari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Dian Rachmawati Ismail, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat,

Halaman 70 dari 71 Putusan Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa hadirnya Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat dan Tergugat I;

Hakim Anggota,

Ttd

Reza Tyrama, S.H.

Ttd.

A.A. Gde Oka Mahardika, S.H.

Hakim Ketua,

TTd.

Fransiskus Wilfrirdus Mamo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Dian Rachmawati Ismail, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 100.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.050.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000,-
6. PNBP PS	Rp. 10.000,-
7. Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
8. <u>Redaksi Putusan</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>

Jumlah Rp. 1.750.000,-

(satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)