



## PUTUSAN

Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Cabang Baubau** yang berkedudukan di Jl. Bulawambona No. 17, Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum, Kota Bau-Bau, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
2. **PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero), Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Raha** yang berkedudukan di Jl. Laki Laponto, Kelurahan Foo Kuni, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mansur,S.H., yang merupakan Pegawai pada Kantor PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor Pusat di Menara Taspen, Lantai 10 Jl. Jend. Sudirman Kavling 2 Jakarta 10220 (email adefauziah001@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-321/PNM-BAU/IX/21 dan Surat Tugas Nomor ST-320/PNM-BAU/IX/21 tanggal 29 September 2021;
3. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUNA** yang berkedudukan di Jl. Diponegoro No. 3 Kelurahan Butung-Butung, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sultra Wirawan, S.H., dan Nerceng Erly, S.H., yang merupakan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Muna yang berkedudukan di Jl. Diponegoro No. 3 Kabupaten Muna (email bpn\_muna@yahoo.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 21/Sku.MP.02.01-74.03/X/2021 dan Surat Tugas Nomor 161/ST-74.03-MP.02.02/X/2021 tanggal 6 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Tergugat III;

Halaman 1 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

#### Disclaimer

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



4. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KENDARI** yang berkedudukan di Jl. Made Sabara No.

6 Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga , Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahyudin Makmur, S.H., M.H., dkk yang merupakan Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari yang berkedudukan di Jl. Made Sabara No. 6 Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga , Kota Kendari (email Iqbal.mahyu@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-893/MK.1/2021 tanggal 8 Oktober 2021 dan Surat Tugas Nomor ST-598/WKN. 15/KNL.05/2021 tanggal 10 November 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Tergugat IV;

Lawan

**A. WILSON**, Lahir di Raha 1 Desember 1972, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Raha, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia,

Dalam hal ini memeberikan kuasa kepada Harsoni , S.H., dan Hendra Jaka Saputra Mahmud, S.H., Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Himpunan Advokat Indonesia (HAMI) Provinsi Sulawesi Tenggara Cabang Muna yang berkedudukan di Jl. Wamelai No. 11 Kelurahan Laende, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara (email Rivhy09876@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI tanggal 6 Juni 2022 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI tanggal 6 Juni 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut ;



3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI tanggal 6 Juni 2022 tentang Penetapan Hari Sidang ;
4. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 dalam perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan Tergugat IV pada tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana tercantum dalam risalah lelang Nomor : 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019, tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim, yang terletak dikelurahan Laende, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, yang telah menjadi objek sengketa dan dibalik nama atas nama Penggugat, dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai objek agunan;
5. Menyatakan segala surat-surat atau dokumen-dokumen yang dipergunakan sebagai persyaratan atau pelaksanaan lelang tertanggal 22 Agustus 2019 yang tidak sesuai dengan data fisik serta data yuridis atas objek lelang adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang kepada Penggugat sebagaimana yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh Penggugat



sebesar Rp.76.139.400,00 (tujuh puluh enam juta seratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.249.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Rah diucapkan pada tanggal 21 Maret 2022 dengan dihadiri Kuasa Terbanding semula Penggugat serta Kuasa Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri Kuasa Pembanding III semula Tergugat III dan Kuasa Pemabanding IV semula Tergugat IV dan telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 21 Maret 2022;

Bahwa Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2021 telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 7 April 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Raha, permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Raha tanggal 11 April 2022;

Bahwa Kuasa Pembanding III semula Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2021 telah mengajukan permohonan banding secara manual sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 8 April 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Raha, permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara manual pada tanggal 12 April 2022;

Bahwa Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2021 telah mengajukan permohonan banding secara manual sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 8 April 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Raha, permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara manual pada tanggal 17 Mei 2022;

Bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula



Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 11 April 2022 dan oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 21 April 2022;

Bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding III semula Tergugat III telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat secara manual pada tanggal 13 April 2022 dan oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding secara manual yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 April 2022;

Bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat secara manual pada tanggal 23 Mei 2022 dan Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dimana pemberitahuannya untuk Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II pada tanggal 12 Mei 2022, Kuasa Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 April 2022, Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 13 Mei 2022 sedangkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 April 2022 dan masing-masing pihak diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II diajukan pada tanggal 7 April 2022, Kuasa Pembanding III semula Tergugat III diajukan tanggal 8 April 2022 dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV diajukan tanggal 8 April 2022 sehingga pengajuan banding oleh Para Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding dari Para Pembanding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding I dan



II semula Tergugat I dan II, Kuasa Pembanding III semula Tergugat III dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang proses pengajuan permohonan banding dalam perkara a quo yang mana Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II mengajukan banding secara elektronik sedangkan Kuasa Pembanding III semula Tergugat III dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV oleh karena saat batas akhir mengajukan upaya hukum banding terjadi kendala teknis (maintenance) saat up date server Mahkamah Agung RI sebagaimana Berita Acara Pendaftaran Permohonan Banding Perkara Perdata Secara Manual Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera, Panitera Muda Perdata dan Kepala Sub Bagian Perencanaan IT dan Pelaporan Pengadilan Negeri Raha pada hari Jum'at tanggal 8 April 2022, maka Kuasa Pembanding III semula Tergugat III dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV mengajukan banding secara manual namun Pengadilan Negeri Raha selaku pengadilan pengaju mendaftarkan banding dari para pihak tersebut secara elektronik sesuai di SIPP Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara;

Menimbang, bahwa didalam Surat Keputusan Mahkamah Agung Nomor 129/KMA/SK/VIII/2019 tanggal 13 Agustus 2019 pada huruf E angka 10 huruf (a) disebutkan mengenai upaya hukum bagi pihak yang sejak awal beracara secara elektronik dapat mengajukan upaya hukum secara elektronik dalam tenggang waktu sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Keputusan Mahkamah Agung Nomor 271/KMA/SK/XII/2019 tanggal 31 Desember 2019 pada huruf A.3 angka 1 huruf (a) disebutkan tentang syarat mengajukan upaya hukum secara elektronik yaitu sejak tingkat pertama beracara secara elektronik;

Menimbang, bahwa kata dapat dalam Surat Keputusan Mahkamah Agung Nomor 129/KMA/SK/VIII/2019 tanggal 13 Agustus 2019 pada huruf E angka 10 huruf (a) mempunyai makna tidak wajib sehingga meskipun perkaranya di tingkat pertama beracara secara elektronik, para pihak bisa mengajukan upaya hukumnya (banding) secara manual yang penting masih dalam tenggang waktu sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa agar dengan adanya dua jenis upaya hukum yang dilakukan oleh Para Pembanding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa perkara a quo sesuai jenis upaya hukum yang



terdaftar di SIPP Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yaitu secara elektronik;

Menimbang, bahwa dengan diperiksanya perkara banding a quo secara elektronik dan faktanya di pengadilan Tingkat Pertama diperiksa secara elitigasi maka terhadap putusan Pengadilan Tingkat Banding pemberitahuannya kepada para pihak juga harus diberitahukan secara elektronik termasuk kepada Kuasa Pembanding III semula Tergugat III dan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding ( memori banding) yang diajukan Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II pada pokoknya memohon sebagai berikut :

**I. ALASAN PERTAMA (I) PEMOHON BANDING**

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAN MELAMPAUI BATAS WEWENANGNYA DENGAN MEMPERBAIKI SENDIRI TUNTUTAN PENGGUGAT DAN MENGABULKAN HAL YANG TIDAK DITUNTUT DALAM PETITUM GUGATAN PENGGUGAT (ULTRA PETITUM PARTIUM)

1. Bahwa judex factie tingkat pertama telah melampaui batas wewenangnya dalam memberi putusan pada perkara a quo, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR telah dengan tegas menyatakan: "Hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut"
2. Bahwa adapun judex factie pada amar putusannya angka 6 telah memutus hal sebagai berikut:
  - 6) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang kepada Penggugat sebagaimana yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);

Adapun amar putusan tersebut di atas SAMA SEKALI TIDAK ADA TERTUANG ADA PETITUM GUGATAN PENGGUGAT dan judex factie tingkat pertama telah terbukti melampaui kewenangannya sebagaimana dinyatakan pada pertimbangan hukumnya halaman 65 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap petitum ke-6 gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan haruslah dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana termuat dalam amar pada bagian akhir putusan ini."





3. Bahwa untuk lebih jelasnya adapun petitum yang dimohonkan Penggugat sebagaimana tertuang di dalam gugatannya adalah sebagai berikut:
  - 6) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar segala kerugian materiil maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 844.639.400,- (delapan ratus empat puluh empat juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
    - o Kerugian materiil sebesar Rp. 144.639.400,- (seratus empat puluh empat juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);
    - o Kerugian immaterial sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
4. Bahwa adapun PENGGUGAT telah merinci bentuk-bentuk kerugiannya pada posita gugatannya angka 25 tersebut, yang mana dapat dilihat bahwa PENGGUGAT TIDAK MEMASUKKAN NILAI PEMBELIAN LELANG SEBAGAI SALAH SATU RINCIAN DALAM KERUGIAN BAIK MATERIL MAUPUN IMMATERIL;
5. berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sangat jelas bahwa judex factie tingkat pertama telah bertindak secara aktif dengan memperbaiki gugatan Penggugat khususnya pada petitumnya dan mengabulkan melebihi dari apa yang digugat dalam dalil (*fundamentum petendi*) dan petitum gugatan;
6. Putusan judex factie tingkat pertama yang demikian, menurut pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, sebagaimana dinyatakan dalam bukunya: "Kekuasaan Mahkamah Agung: Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 317, adalah putusan yang mengandung ULTRA VIRES. Untuk lebih jelasnya berikut PEMBANDING kutip pernyataan tersebut:

"Menurut pasal ini, hakim atau pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak digugat atau mengabulkan melebihi dari apa yang digugat dalam dalil (*fundamentum petendi*) dan petitum gugatan. Tindakan yang demikian, dianggap pelanggaran atau pelampauan batas wewenang yang disebut ultra petita (*ultra petitum partium*). Putusan yang dijatuhkan dianggap





mengandung ultra vires, karena hakim atau pengadilan bertindak melampaui batasan wewenangnya."

7. Lebih lanjut, M. Yahya Harahap pada halaman 320 menyatakan juga hal sebagai berikut: "Sikap hati-hati menerapkan ultra petita juga diperingatkan Putusan MA No. 1041K/Pdt/1984 tanggal 24 September 1985. Dikatakan, untuk menguji apakah putusan yang dijatuhkan *judex factie* melanggar larangan ultra petita yang digariskan Pasal 178 ayat (3) HIR, harus diuji kebenarannya dengan cara meneliti *fundamentum petendi* dan *petitum* gugatan. Apabila dari hasil penelitian, putusan *judex factie* menyimpang dari dalil dan *petitum* dapat dijadikan alasan kasasi berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf a UU MA. Dalam hal yang demikian cukup dasar bagi MA pada tingkat kasasi untuk membatalkannya.";
  8. BERDASARKAN URAIAN FAKTA TERSEBUT DI ATAS, MAKA SANGAT JELAS DAN TERBUKTI BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH MELAMPAUI BATAS WEWENANGNYA DALAM PERKARA A QUO DENGAN MEMPERBAIKI PETITUM DAN MENGABULKAN YANG TIDAK DITUNTUT OLEH PENGGUGAT DALAM POSITA MAUPUN PETITUM GUGATANNYA. OLEH KARENANYA, ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MEMBATALKAN PUTUSAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA DAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).
- II. ALASAN KEDUA (II) PEMOHON BANDING
- JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK DIDUKUNG DENGAN ALAT BUKTI BAIK DARI PENGGUGAT MAUPUN DARI PARA TERGUGAT SEHINGGA JUDEX FACTIE TERKESAN MENGARANG FAKTANYA SENDIRI UNTUK DIJADIKAN SEBAGAI PERTIMBANGAN HUKUM
1. Bahwa *judex factie* tingkat pertama pada halaman 59 pertimbangan hukumnya telah menyatakan sebagai berikut:  
"Menimbang bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan



fasilitas kredit terhadap Rosalina Hasyim, dalam hal ini yaitu tidak melakukan validitas dan pemeriksaan fisik terhadap luas objek agunan...."

Selanjutnya pada paragraf berikutnya:

"Menimbang bahwa kerugian tersebut tidak akan terjadi manakala Tergugat I dan Tergugat II lebih teliti dalam menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut Karena dalam konteks aquo kesalahan penulisan data fisik tersebut dapat dengan mudah diketahui secara kasat mata dengan memperhatikan secara seksama bukti kepemilikan agunan incasu bukti surat bertanda T.I, T.II-3 juncto T.IV-3 berupa Sertifikat Hak Milik No. 00264 atas nama Roslina, Selain itu Tergugat I dan Tergugat II memiliki waktu dan kesempatan yang cukup untuk itu, yaitu baik pada saat pengikatan kredit disertai pembebanan hak tanggungan, maupun pada saat proses pendaftaran lelang. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan o/eh Tergugat I dan Tergugat II....."

2. Bahwa untuk merinci pertimbangan hukum tersebut di atas, judex factie menyatakan:

"dalam hal ini yaitu tidak melakukan validitas dan pemeriksaan fisik terhadap luas objek agunan."

TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM TERSEBUT JUDEX FACTIE JELAS-JELAS TELAH MENGARANG FAKTANYA SENDIRI, KARENA TIDAK ADA SATU PUN BUKTI DAN ATAU SAKSI YANG DIHADIRKAN PENGGUGAT YANG MENGETAHUI PROSES PEMBIAYAAN KEPADA NASABAH ROSLINA, ADAPUN PARA SAKSI YANG DIHADIRKAN HANYA SEHUBUNGAN DENGAN PERISTIWA PASCA LELANG. SEHINGGA PATUT DIPERTANYAKAN BERSUMBER DARI MANAKAH PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TERSEBUT:

3. Bahwa pertimbangan hukum judex factie yang berikutnya yang menyatakan:

"Karena dalam konteks a quo kesalahan penulisan data fisik tersebut dapat dengan mudah diketahui secara kasat mata dengan memperhatikan secara seksama bukti kepemilikan..."

TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM TERSEBUT DI ATAS, SEKALI LAGI JUDEX FACTIE MENGARANG FAKTANYA SENDIRI KARENA MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK DIDASARKAN PADA BUKTI-BUKTI, TERLEBIH



JUDEX FACTIE SENDIRI TIDAK MELAKUKAN PEMERIKSAAN DALAM PEMBUKTIAN PERKARA A QUO, SEHINGGA PATUT DIPERTANYAKAN BAGAIMANA MUNGKIN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA PAPAT MENILAI ADANYA PERBEDAAN DATA FISIK DENGAN DATA PADA BUKTI KEPEMILIKAN, KALAU MELIHAT OBJEKNYA SECARA LANGSUNG SAJA TIDAK DILAKUKAN!

- 4, Bahwa pertimbangan hukum judex factie yang berikutnya adalah:

*"Selain itu Tergugat I dan Tergugat II memiliki waktu dan kesempatan yang cukup untuk itu, yaitu baik pada saat pengikatan kredit disertai pembebanan tanggung, maupun pada saat proses pendaftaran lelang. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II...."*

TERHADAP PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TERSEBUT DI ATAS, SEMAKIN MENEGASKAN FAKTA BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SECARA AKTIF MENGARANG FAKTA-FAKTA SENDIRI GUNA DIJADIKAN PERTIMBANGAN HUKUM, KARENA TIDAK ADA SATU PUN FAKTA, BUKTI SURAT MAUPUN BUKTI SAKSI YANG DAPAT MENERANGKAN PERNYATAAN YANG DITUANGKAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TERSEBUT SEBAGAI PERTIMBANGAN HUKUM.

5. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya: "Kekuasaan Mahkamah Agung", halaman 338 menyatakan:

*"Bisa juga putusan mengatakan telah terbukti sesuatu perbuatan hukum, padahal yang terbukti adalah peristiwa hukum yang lain, seperti yang terjadi dalam Putusan MA No. 1462 K/Pdt/1989 tanggal 29 November 1993. Dalam kasus ini MA membatalkan putusan judex factie atas alasan kesalahan penerapan hukum pembuktian."*

Lebih lanjut dinyatakan:

*"Kesalahan penerapan hukum pembuktian yang lain, bisa terjadi apabila putusan judex factie hanya menilai dan mempertimbangkan sebagian alat bukti yang diperoleh dalam persidangan. Seperti yang diungkapkan dalam Putusan MA No. 2187 K/Sip/1973 tanggal 24 Januari 1985 yang menyatakan, Putusan PT telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena hanya mempertimbangkan sebagian saja bukti-bukti yang dikemukakan dalam persidangan."*

Halaman 11 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



6. Bahwa apa yang dikemukakan ahli hukum M. Yahya Harahap tersebut di atas sejalan dengan tindakan *judex factie* tingkat pertama yang pada halaman 52 alinea ke-7 (tujuh) yang menyatakan:

*"Maka hanya akan dipertimbangkan oleh Majelis mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang,.. sehingga terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para Pihak, yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara ini yakni mengenai prosedur lelang, TIDAK AKAN DIPERTIMBANGKAN LEBIH LANJUT."*

7. Bahwa PEMBANDING sebetulnya TELAH MENYERAHKAN BUKTI T.I.T.II-2 YANG MERUPAKAN BUKTI PENTING YANG DAPAT MEMBANTAH SECARA TEGAS PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE PADA HALAMAN 59 TERSEBUT DI ATAS, dimana PEMBANDING telah melakukan pemeriksaan secara fisik dan terdapat bukti surat yang menegaskan hal tersebut, NAMUN ALIH-ALIH DIJADIKAN SEBAGAI PERTIMBANGAN, JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA LEBIH TERTARIK UNTUK MENGARANG FAKTANYA SENDIRI!

8. BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS TERBUKTI BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN. OLEH KARENANYA ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RAHA DAN MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

### III. ALASAN KETIGA (III) PEMOHON BANDING

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DAN SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP TERKAIT FAKTA BAHWA PEMBANDING SEMULA TERGUGAT I SEBAGAI KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK TELAH MEMBERIKAN FASILITAS PEMBIAYAAN KEPADA NASABAH ATAS NAMA ROSLINA HASYIM SECARA PATUT DAN SESUAI



KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU TERMASUK MELAKUKAN PEMERIKSAAN TERHADAP OBJEK SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 00264/LAENDE YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN TELAH DILAKUKAN PEMERIKSAAN KE KANTOR PERTANAHAN MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERWENANG;

1. Bahwa setelah PEMBANDING membaca dan mencermati seluruh isi Putusan PN Raha No, 19, maka jelas bahwa Putusan PN Raha No. 19 adalah putusan yang tidak dibuat secara cermat dan teliti, serta tidak memperhatikan ketentuan hukum, karena Judex Factie tingkat pertama telah terbukti dengan sengaja tidak cermat dan teliti melihat fakta hukum dalam Jawaban yang dihubungkan dengan seluruh bukti-bukti yang telah diajukan dipersidangan oleh PEMBANDING semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II di dalam putusannya tersebut;
2. Bahwa adapun judex factie tingkat pertama, di dalam pertimbangan hukumnya telah keliru dengan mempertimbangkan hal sebagai berikut:  
"Menimbang, bahwa oleh karena yang dipersoalkan oleh Penggugat menurut hemat Majelis adalah mengenai prosedur pelaksanaan lelang, maka hanya akan dipertimbangkan oleh Majelis mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang yang nantinya dinilai berdasarkan semua peraturan tentang pelaksanaan lelang yang bedaku serta asas- asas yang ada dalam lelang, sehingga terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara ini yakni mengenai prosedur lelang, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut";
3. Bahwa judex factie tingkat pertama telah menegaskan fakta dimana PEMBANDING telah menjalankan proses pemeriksaan terhadap objek perkara secara patut sesuai ketentuan perundang-undangan. Adapun SHM No. 00264/Laende yang diserahkan oleh nasabah Roslina Hasyim diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, dokumen mana adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, oleh karenanya setelah menerima objek sertifikat tersebut, PEMBANDING melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi rekanan PEMBANDING, sebelum dilakukan

Halaman 13 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



pengikatan terhadap objek sertifikat tersebut, terlebih dahulu melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muna, dimana hal tersebut dibuktikan dengan adanya catatan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muna pada lembar didalam SHM No. 00264/Laende yang menyatakan: "TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN";

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, PEMBANDING juga sekaligus menolak pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama, sebagaimana dinyatakan pada halaman 59 pertimbangan hukumnya yang menyatakan PEMBANDING tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit terhadap saudara Rosalina Hasyim. Untuk lebih jelasnya berikut PEMBANDING kutip pertimbangan hukum dimaksud:  
" Menimbang, bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit terhadap Saudara Rosalina Hasyim, dalam hal ini yaitu tidak melakukan validitas dan pemeriksaan fisik terhadap luas obyek agunan (collateral) yang dibebankan hak tanggungan, yang kemudian dijadikan sebagai objek lelang sehingga keabsahan agunan (collateral) baik fisik maupun substansi menjadi tidak terjamin dan berdampak pada pelaksanaan lelang....."

Adapun pertimbangan hukum tersebut jelas adalah keliru dan tidak benar, karena faktanya berdasarkan bukti formil yang PEMBANDING ajukan, PEMBANDING TELAH MELAKUKAN PENGECEKAN SECARA FISIK TERHADAP OBJEK SHM NQ. 00264/LAENPE TERSEBUT, HAL MANA DAPAT DILIHAT JUGA PADA BUKTI T.I.T.II-2 DIMANA TERDAPAT PERNYATAAN TERTULIS PENUNJUKAN LOKASI JAMINAN OLEH PEMILIK AGUNAN;

5. Bahwa selain alasan tersebut di atas, judex factie juga mengenyampingkan fakta adapun kekeliruan pencatatan luas bidang tanah pada SHM No. 00264/Laende tersebut bukanlah ada pada PEMBANDING melainkan Kantor Pertanahan Kabupaten Muna sebagai instansi yang berwenang, baik untuk melakukan pengukuran luas maupun mencatatkan perubahan-perubahan, sehingga sekalipun terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam pencatatan luas bidangnya, PEMBANDING SAMA SEKALI TIDAK

Halaman 14 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



MEMILIKI OTORITAS UNTUK MEMPERBAIKI PAN ATAU MEMINTA PERBAIKAN TERHADAP SHM NO. 00264/LAENDE TERSEBUT, TERLEBIH KETIKA OBJEK TERSEBUT DISERAHKAN SEBAGAI OBJEK JAMINAN, TIDAK ADA SENGKETA YANG TIMBUL:

6. Bahwa berdasarkan uraian fakta di atas, judex factie terbukti tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup, sebaliknya JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH MENGENYAMPINGKAN BUKTI YANG PENTING, YANG DAPAT MENDUKUNG FAKTA BAHWA PEMBANDING SEBAGAI KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK TELAH MEMBERIKAN FASILITAS PEMBIAYAAN KEPADA NASABAH SESUAI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, TERMASUK DALAM MELAKUKAN PEMERIKSAAN/ VALIDASI BAIK SECARA FISIK MAUPUN SECARA LEGALITAS TERHADAP OBJEK YANG DIJAMINKAN NASABAH;

**IV. ALASAN KE-EMPAT (IV) PEMOHON BANDING**

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM TERKAIT PEMBUKTIAN KARENA PADA SAAT PROSES EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUGAN DIJALANKAN, SHM NO. 00264/LAENDE TIDAK DALAM SENGKETA, TIDAK PERNAH DIBATALKAN DAN ATAU DINYATAKAN CACAT HUKUM OLEH SUATU PUTUSAN PENGADILAN

1. Bahwa judex factie tingkat pertama pada halaman 57 menyatakan hal sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dokumen dimaksud diatas yang notabenenya cacat hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilampirkan sebagai salah satu persyaratan legalitas formil objek lelang sekaligus menjadi dasar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV."

Kemudian pada paragraf berikutnya:

"Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah nyata terbukti melakukan pelanggaran mengenai persyaratan lelang akibat adanya kesalahan mengenai keabsahan dokumen persyaratan lelang yang disebabkan karena kelalaian Tergugat III.T





Pertimbangan hukum tersebut di atas jelas adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak tepat, karena faktanya PEMBANDING MENGETAHUI ADANYA PERBEDAAN LUAS TANAH PADA SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 00264/LAENDE DARI KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN MUNA SELAKU TERGUGAT III PADA TANGGAL 18 AGUSTUS 2020 berdasarkan Surat TERGUGAT III Nomor 236/MP,02.02-74.03/VIII/2020 perihal Permintaan Penjelasan dan Solusi, yang menjelaskan sebagai berikut:

- 1) Terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00264/Laende, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Muna tercantum/terdaftar dalam pemegang hak milik nomor 00264/Laende atas nama Rosalina Hasyim;
- 2) Pada tanggal 15 April 2015 telah terpasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dengan nomor 00/141/2015;
- 3) Bahwa luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 00264/Laende seharusnya luas sebenarnya adalah 113 m<sup>2</sup> (Seratus Tiga Belas) Meter Persegi terdapat kesalahan dan kekeliruan pada saat pembacaan luas, pencatatan dalam aplikasi (113 m<sup>2</sup>) dibaca dan ditulis 173 m<sup>2</sup> (Seratus Tujuh Puluh Tiga Meter Persegi) dan secara kenyataan terkait penerbitan SKPT 03/2019 tertanggal 23 Januari 2019 tidak dilaksanakan peninjauan lapangan (Cek Plot Fisik Bidang Tanah) sehingga tidak diketahui kesalahan yang terjadi karena tidak melibatkan petugas lapangan;

Setelah dilaksanakan peninjauan lapangan dan pengukuran ulang terhadap keseluruhan bidang tanah yang berbatasan langsung dengan objek bidang tanah Hak Milik Nomor 00264/Laende Surat Ukur (SU) Nomor 00027/2012 ditemukan data sebagai berikut

- a) Bidang tanah yang dikuasai secara fisik seluas 95 m<sup>2</sup> (Sembilan Puluh Lima Meter Persegi);
- b) Selisih luas bidang tanah dari luasan 113 m<sup>2</sup> menjadi 95 m<sup>2</sup> terindikasi overlap dengan posisi jalan;
- c) Diperlukan klarifikasi dari pihak developer terkait luas



bidang tanah (ukuran kapUngan/site p/an) dan ukuran jalan komptek.

2. Bahwa adapun proses lelang eksekusi hak tanggungan terhadap SHM No. 00264/Laende tersebut telah dijalankan pada tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana risalah lelang No. 367/75/2019, sehingga tidak tepat apabila judex factie menyatakan PEMBANDING telah melakukan pelanggaran dengan melampirkan dokumen yang cacat hukum di dalam pertimbangan hukumnya tersebut, karena SELURUH DOKUMEN YANG DIPERSYARATKAN SECARA FORMIL DALAM PERATURAN MENTERI KEUANGAN NO. 27/PMK.06/2016 TERSEBUT ADALAH DOKUMEN YANG SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM PADA SAAT PROSES LELANG DIMOHONKAN KEPADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA PAN LELANG (KPKNL);
3. Bahwa sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, pada bukunya Kekuasaan Mahkamah Agung, halaman 327 dinyatakan: "Pada dasarnya salah menerapkan hukum sama dengan melanggar hukum vana berlaku. Menurut Marjanne Termorshuizen, salah menerapkan hukum mengandung makna onwetmatig Sama artinya melawan atau melanggar hukum atau undang-undang. Atau sama dengan istilah onwettelijik Artinya, tidak berdasarkan undang-undang, Bisa juga wederrechtelij katau strijd met het recht Maknanya, bertentangan dengan hukum."
4. Bahwa oleh karenanya pertimbangan hukum judex factie pada halaman 57 tersebut adalah pertimbangan hukum salah dalam menerapkan hukum pembuktian, karena selain adanya fakta bahwa PEMBANDING telah melakukan pengecekan/pemeriksaan secara fisik terhadap objek SHM No. 00264/Laende juga terdapat fakta PEMBANDING telah memeriksa SHM tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dan terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tanggal 23 Januari 2019 jauh sebelum adanya Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Muna tertanggal 18 Agustus 2020, SEHINGGA ADALAH TIDAK TEPAT APABILA JUDEX FACTIE MENYATAKAN TINDAKAN PEMBANDING

Halaman 17 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



YANG MELAMPIRKAN DOKUMEN SYARAT FORMIL  
PERMOHONAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI PELANGGARAN;

**V. ALASAN KELIMA (V) PEMOHON BANDING**

JUDEX FACTIE TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM  
KARENA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN SURAT BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MUNA IN CASU  
TERGUGAT III NOMOR 236/MP.02.02-74.03/VIII/2020  
TANGGAL 18 AGUSTUS 2020 DAN TELAH MEMBEBANKAN  
KESALAHAN YANG DILAKUKAN PIHAK LAIN KEPADA  
PEMBANDING

1. Bahwa selanjutnya, pada hal. 56 pertimbangan hukum  
Putusan No. 19, judex factie tingkat pertama kembali keliru  
dalam menilai terkait bukti-bukti tersebut sebagaimana bunyi  
pertimbangan hukumnya yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II  
telah nyata terbukti melakukan pelanggaran mengenai  
persyaratan lelang akibat adanya kesalahan mengenai  
keabsahan dokumen persyaratan lelang yang disebabkan  
karena kelalaian Tergugat III saat melakukan pencatatan luas  
tanah dalam Sertifikat Hak Milik nomor 00264/Laende atas  
nama Roslina Hasyim seluas 173 m2 (Seratus Tujuh Puluh  
Tiga Meter Persegi) yang terletak di Kelurahan Laende,  
Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, dan telah dibalik nama  
atas nama Penggugat, maka Majelis berpendapat bahwa  
Tergugat III juga harus ikut bertanggung terhadap  
terlaksananya lelang yang tidak sesuai prosedur dan  
persyaratan yang benar";

"Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang  
dilakukan oleh Tergugat IV sebagaimana termuat dalam  
risalah ieiang nomor; 367/75/2019 tertanggal 22 Agustus 2019  
adaiah cacat hukum sehingga harus dinyatakan bahwa hasil  
lelang tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.  
Oleh karenanya, Majelis berpendapat bahwa petitum ke-3  
Penggugat tentang batalnya lelang hak tanggungan atas  
Sertifikat Hak Milik nomor 00264/Laende atas nama Roslina  
Hasyim sebagaimana termuat dalam risalah lelang nomor:

Halaman 18 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



367/75/2019 tertanggal 22 Agustus 2019 beralasan hukum dan haruslah dikabulkan dengan perbaikan mengenai redaksi sebagaimana ditentukan dalam amar pada bagian akhir putusan ini"

Terhadap pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut telah PEMBANDING sampaikan bahwa penilaian ataupun pertimbangan hukum tersebut jelas sangat tidak berdasar hukum, terlebih judex factie memperlakukan prosedur lelang hingga terbitnya risalah lelang nomor: 367/75/2019 tertanggal 22 Agustus 2019;

Sementara itu, judex factie tingkat pertama tidak menguraikan kedudukan Bukti T.III-2 terkait Surat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Muna In Casu TERGUGAT III Nomor 236/MP.02.02-74.03/VIII/2020 Tanggal 18 Agustus 2020 dalam isi Putusan No. 19, hal mana semakin menguatkan fakta bahwa JUDEX FACTIE KELIRU DAN SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM MENILAI FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN DAN TIDAK MEMPERTIMBANGKAN SURAT BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MUNA IN CASU TERGUGAT III Nomor 236/MP.02.02-74.03/VIII/2020 Tanggal 18 Agustus 2020;

2. Bahwa bukti yang diserahkan Tergugat III tersebut adalah bukti yang utama yang menjelaskan duduk permasalahan dalam perkara a quo, hal mana dengan terang dan tegas telah diakui oleh Tergugat III terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam pencatatan luas bidang tanah dalam SHM No. 00264/Laende, oleh karenanya, sudah sepatutnya apabila porsi kesalahan tersebut tidak dibebankan kepada PEMBANDING selaku kreditur yang telah beritikad baik;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, DAN BANYAKNYA KEKELIRUAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA BAIK SECARA FORMIL MAUPUN MATERIIL DALAM PUTUSAN PN RAHA NO. 19/PDT.G/2021/PN.RAH TANGGAL 18 MARET 2021, MAKA BERALASAN DAN WAJAR SERTA BERDASAR HUKUM APABILA JUDEX FACTIE TINGKAT BANDING MENYATAKAN PUTUSAN PN RAHA NO.

Halaman 19 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



19/PDT.G/2021/PN.RAH TANGGAL 18 MARET 2021 BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK SAH, SERTA SELANJUTNYA MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN TERBANDING SEMULA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA KARENA TIDAK TERBUKTI.

Selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara agar berkenan memeriksa dan mengadili sendiri perkara a quo dengan memutus sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari PEMBANDING/TERGUGAT I DAN TERGUGAT II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Raha No, 19/Pdt.G/2021/PN RAH Tanggal 18 Maret 2021;

#### MENGADILI SENDIRI

##### DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT I DAN TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan TERBANDING/ PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

##### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan TERBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan PEMBANDING/TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam melaksanakan Lelang melalui TERGUGAT IV bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebab telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00264/Laende sebagaimana Risalah Lelang Nomor 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

#### ATAU

Apabila Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding ( memori banding) yang diajukan Kuasa Pembanding III semula Tergugat III pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha tentang kelalaian Pembanding/Tergugat III saat melakukan pencatatan luas tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kelurahan
2. Laende Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna dan telah di balik nama atas nama Terbanding/Penggugat, maka majelis berpendapat bahwa Tergugat III juga harus bertanggungjawab terhadap pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur dan persyaratan yang benar.
3. Bahwa pertimbangan majelis hakim, Penggugat dalam dalilnya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah keliru dan salah dalam melakukan pencatatan luas tanah yang tercantum dalam Sertipikat hak Milik Nomor 00264 yang terletak di Kelurahan Laende, Kabupaten Muna atas nama Roslina Hasyim yang seharusnya 113 M2 (seratus tiga belas meter persegi) menjadi 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi). Selain itu Tergugat III telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 03/2019 untuk keperluan persyaratan dokumen lelang yang tidak sesuai dengan data fisik dan yuridis sebenarnya.
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pasal 5 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) mengatur bahwa proses pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan yang merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional diwilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sendiri diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (vide pasal 1 angka 1 PP nomor 24 Tahun 1997)



5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim lebih lanjut dalam Pasal 12 PP Nomor 24 tahun 1997 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah diantaranya pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diantaranya pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim, bahwa dipersidangan telah diketahui adanya kekeliruan dalam pencatatan luas bidang tanah, yang seharusnya 113 M2 (seratus tiga belas meter persegi) sebagaimana dalam objek lelang sekaligus objek sengketa dalam perkara aquo, yaitu berupa Sertipikat hak Milik Nomor 00264/Laende, atas nama Roslina Hasyim, yang telah dibalik nama atas nama Penggugat.
7. Bahwa pertimbangan Majelis hakim yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang telah salah atau keliru dalam melakukan pencatatan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim, telah nyata bertentangan dengan syarat penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan sertifikat yang diterbitkan untuk kepentingan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1);
8. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim, bahwa perbuatan Tergugat III/Pembanding majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat III yang demikian merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah
9. merugikan penggugat secara langsung selaku pemenang lelang atas objek lelang (objek sengketa) dalam perkara aquo. Dengan demikian, terhadap dalil penggugat atas perbuatan Tergugat III beralasan menurut hukum dan haruslah dikabulkan;

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas dapat kami sampaikan, hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan dokumen catatan Pendaftaran Peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada kolom sebab perubahan yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim telah terpasang Hak Tanggungan sejak tahun 2014 dengan Nomor Hak Tanggungan 65/2014 berdasarkan APHT





Nomor 2/2014 tanggal 3-1-2014 peringkat pertama sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) yang dibuat oleh PPAT Achmad Yani Kalimuddin, S.H, pada PT Permodalan Nasional Madani (Persero), yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Jalan Jenderal Sudirman Kavling 2, Jakarta yang di tanda tangani/cap oleh HARLEN SIHOTANG, S.H selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna. Sampai dengan sebab Perubahan terakhir Sertipikat telah di balik nama kepada yang berhak/pemegang hak yaitu A. WILSON tanggal lahir 01-12-1972 yang di tandatangani dan cap oleh RAJAMUDDIN, S.Sos selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agaria Nomor 3 Tahun 1997 yang termuat dalam pasal 107 ayat (2) : Kepala Kantor Pertanahan Menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Sehingga dengan dasar pasal tersebut Pembanding/semula Tergugat III yang mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai dasar lelang telah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga secara hukum setelah proses lelang dimenangkan oleh saudara Penggugat/Terbanding dan telah dibalik nama maka segala kepentingan hukum atas sertipikat telah diterima oleh Penggugat/Terbanding.

2. Bahwa dengan terjadinya perbedaan luas yang ada sekarang dilokasi objek sengketa aquo kami berpendapat dengan kondisi saat ini sudah tentu akan terjadi perubahan fisik dilapangan dengan fakta bahwa lokasi objek sengketa telah dipakai untuk jalan dan selokan.
3. Bahwa adanya perbedaan luas yang dimaksud oleh Penggugat atas objek Perkara aquo dengan selisih 60M2 (enam puluh meter persegi) dapat kami sampaikan bahwa baik Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III/Pembanding tidak ada rekayasa atau melakukan pengurangan luas atas objek sengketa karena secara fisik objek dilapangan adalah tetap tidak ada perubahan dan ini merupakan satu kesatuan dengan sertipikat Hak Milik Nomor 200/Laende atas nama Roslina Hasyim, yang telah dipisahkan dengan sertipikat Nomor 00264/Laende yang telah dibalik nama ke A. Wilson.
4. Bahwa terkait adanya kekeliruan dalam penulisan angka ini merupakan human eror yang terjadi yang tentunya kami sebagai Tergugat



III/Pembanding tetap berpendapat dengan pandangan yang benar dengan selalu menerapkan unsur kehati-hatian dalam menjalankan tugas, sehingga dengan terjadinya perbedaan dalam membaca angka 1 (satu) dan angka 7 (tujuh) dalam hal luas 113 M2 (seratus tiga belas meter persegi) dan luas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi). Dalam perbedaan angka luas yang tertera dalam sertifikat Hak Milik Nomor 00264/Laende atas nama A. Wilson, Pembanding/Tergugat menegaskan kembali bahwa dengan kesalahan penulisan angka pada sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa aquo tidak membuat hilangnya sebagian hak atas tanah Penggugat/Terbanding secara fisik dilapangan

5. Bahwa adanya anggapan Penggugat/Terbanding terhadap Tergugat III/Pembanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan meminta ganti kerugian kepada Tergugat III/Pembanding, kami sampaikan bahwa dengan tidak adanya tanah yang hilang atau diambil haknya oleh Tergugat III/Pembanding sehingga dengan demikian Tergugat III/Pembanding tidak mempunyai kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang di derita oleh Penggugat/Terbanding.
6. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet-dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (culpa) sehingga dengan demikian atas tindakan administrasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tidak berdampak hukum yang merugikan bagi kepentingan Penggugat/Terbanding.

7. Bahwa dalam pemberian permohonan Surat Keterangan Pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat III/Pembanding, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah, dalam hal ini ketetapan yang dibuat oleh orang



atau pejabat yang berwenang (on bevoegd), ketetapan yang dibuat karena adanya penipuan (bedrag), ketetapan tidak menurut prosedur berdasarkan hukum (rechmatig) dan ketetapan itu tidak memenuhi tujuan peraturan dasarnya (doelmatig) atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (detournement de pouvoir). Oleh sebab perbuatan hukum yang dikeluarkan oleh Pembanding dalam menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah semua syarat telah terpenuhi sehingga sama sekali tidak menghilangkan unsur kepastian hukum, dan Penggugat/terbando sebagai pemenang lelang adalah orang yang berhak atas tanah yang dimenangkan berdasarkan lelang yang diikutinya pada KPKNL.

8. Bahwa dalam pasal 52 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah mengamanatkan penegakan hukum dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Sehingga berdasarkan hal tersebut kami sebagai instansi yang memberikan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat tentu berpegang pada nilai-nilai yang ada pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yakni Melayani, Profesional dan Terpercaya, sehingga dalam pelaksanaan tugas bisa terhindar dari kesalahan administrasi apalagi terkait Pelanggaran Perbuatan Melawan Hukum.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Pembando (Semula Tergugat III) memohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Pengadilan Tinggi Kendari memutus :

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan memori banding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Raha tanggal 18 Maret 2022 nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Rah.
3. Menyatakan sah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 03/2019 Tanggal 23 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat III/Pembando.
4. Menghukum terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat kedua

**SUBSIDAIR :**

Atau kiranya dalam Peradilan yang baik, Pengadilan Tinggi Kendari dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding (memori banding) yang diajukan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 21 Maret 2022 telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Raha (untuk selanjutnya disebut dengan “Putusan”) yang amarnya berbunyi:

**MENGADILI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan Tergugat IV pada tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019 tidak memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim yang terletak di kelurahan Laende, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, yang telah menjadi objek sengketa dan dibalik nama atas nama Penggugat dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai objek agunan;
- Menyatakan segala surat-surat atau dokumen-dokumen yang dipergunakan sebagai persyaratan atau pelaksanaan lelang tertanggal 22 Agustus 2019 yang tidak sesuai dengan data fisik serta data yuridis atas objek lelang adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang kepada Penggugat sebagaimana yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp76.139.400,00 (tujuh puluh enam juta seratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);



- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.249.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
  - Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
2. Bahwa Putusan *a quo* diketahui oleh Pembanding pada tanggal 24 Maret 2022 melalui sistem aplikasi E-court Pengadilan Negeri Raha.
  3. Bahwa setelah membaca amar Putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha dalam perkara *a quo*, Pembanding keberatan dan telah mengajukan permohonan untuk pemeriksaan ulang perkara pada tingkat banding berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pada tanggal 8 April 2021 sesuai Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah.
  4. Bahwa mengingat permohonan banding *a quo* masih dalam tenggang waktu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah sepatutnya permohonan banding Pembanding diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim pada tingkat banding.
  5. Bahwa Pembanding akan menyampaikan alasan-keberatan keberatan tersebut yang diuraikan dalam Memori Banding *a quo* guna memberikan gambaran yang utuh dan jelas kepada Yang Mulia Majelis Hakim tingkat banding dalam mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* pada tingkat banding.
  6. Bahwa meskipun Memori Banding bukan merupakan hal formil yang diwajibkan dalam pemeriksaan tingkat banding, namun bukan berarti Memori Banding dapat dikesampingkan sebagai alat yang dapat digunakan untuk mempertimbangkan kembali perkara *a quo* guna memperoleh keadilan yang sebenar-benarnya.
  7. Bahwa Pembanding menolak seluruh pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Raha yang diucapkan pada tanggal 21 Maret 2022, kecuali terhadap pertimbangan hukum maupun amar Putusan yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Memori Banding *a quo*.
  8. Bahwa Pembanding mohon segala hal yang telah disampaikan pada pemeriksaan tingkat pertama, baik dalam Jawaban, Duplik, Bukti-bukti yang diajukan, serta Kesimpulan secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam Memori Banding *a quo*.
  9. Bahwa lebih lanjut, alasan keberatan Pembanding terhadap pertimbangan maupun amar Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Rah tanggal 21 Maret 2022 akan diuraikan sebagaimana di bawah ini.

Halaman 27 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

**Disclaimer**

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



Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 tidak lengkap, khususnya mengenai penilaian terhadap eksepsi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat IV

10. Bahwa perlu Pembanding tegaskan kembali, dalam Jawaban terdahulu Pembanding mengajukan eksepsi *obscuur libel* atau gugatan kabur adalah dengan dasar adanya ketidakkonsistenan dalil Penggugat sendiri mengenai waktu dan asal Terbanding memperoleh informasi mengenai Risalah Lelang.

11. Bahwa kemudian, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha dalam halaman 46 Putusan *a quo* telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“...Adapun mengenai dalil eksepsi tentang perbedaan fakta yang diuraikan dalam dalil gugatan dengan fakta yang menurut Tergugat dan dalil eksepsi tentang konsistensi dalil Penggugat terkait waktu mengetahui atau menerima Risalah Lelang, Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut merupakan suatu hal yang telah masuk pokok perkara dan harus dibuktikan lebih lanjut. Oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak.”

12. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha menilai hal tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga eksepsi *a quo* ditolak. Padahal, eksepsi tersebut dapat secara sederhana dibuktikan dengan melihat dalil gugatan Terbanding dimana terdapat ketidaksejalan dalil yang satu dengan yang lain sehingga dapat mengaburkan para pihak dalam memahami gugatan.

13. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya pada bagian pokok perkara pun tidak ditemukan pertimbangan hukum terkait dengan hal dimaksud sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak lengkap dalam memutuskan perkara dan oleh karenanya sepatutnya diperbaiki di tingkat banding.

Tergugat IV tidak melakukan perbuatan hukum apapun dalam pelaksanaan lelang objek perkara sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha kurang Cermat dalam merumuskan amar Putusan yang menyatakan lelang tidak memiliki kekuatan hukum

14. Bahwa Pembanding berpandangan amar Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Rah yang menyatakan lelang tidak memiliki kekuatan hukum adalah mengandung kekhilafan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha karena dalam pertimbangan hukumnya halaman 60 s.d. 63

Halaman 28 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



dinyatakan bahwa Pembanding dahulu Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun sehingga seluruh dalil Penggugat atas perbuatan Tergugat IV dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan ditolak.

“Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pemberian risalah lelang, Majelis berpendapat bahwa sejatinya risalah lelang diberikan kepada Pemenang Lelang sebagai syarat dalam rangka proses balik nama atas objek lelang. Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim yang telah dibalik nama atas nama Penggugat, telah nyata diketahui bahwasanya Penggugat telah berhasil melakukan balik nama atas objek lelang menjadi nama Penggugat sendiri, sehingga dalil mengenai pemberian risalah lelang tersebut tidak beralasan. Dengan demikian, terhadap seluruh dalil Penggugat atas perbuatan Tergugat IV tidaklah beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak. (pertimbangan hukum halaman 62 s.d. 63 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Rah)”

15. Bahwa Pembanding sepakat dengan pertimbangan hukum tersebut, namun amar Putusan *a quo* bertentangan dengan pertimbangan tersebut. Majelis Hakim telah keliru dalam merumuskan amar Putusan *a quo* mengingat Majelis Hakim tegas menyatakan tidak ada perbuatan Tergugat IV dalam melaksanakan lelang objek perkara yang merupakan perbuatan melawan hukum sehingga konsekuensi hukumnya adalah lelang seharusnya dinyatakan sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan.  
“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”
16. Bahwa norma tersebut juga diperkuat dengan adanya ketentuan Pasal 4 PMK Lelang yang menyatakan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”
17. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha pun dalam pertimbangan hukumnya yang lain, yaitu pada halaman 53 Putusan, telah menyatakan bahwa salah satu asas pelaksanaan lelang adalah “asas kepastian hukum” yang berarti lelang dilaksanakan dengan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga sudah sepatutnya Pembanding dan juga Penjual/Pemohon Lelang mendapat perlindungan tersebut, satu dan lain hal karena pada saat





pengajuan permohonan lelang, berdasarkan dokumen hukum yang ada, tidak terdapat perbedaan luasan tanah objek lelang.

18. Bahwa selanjutnya, kembali ditegaskan bahwa Pembanding dahulu Tergugat IV telah melakukan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang yang merupakan suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang vide Pasal 1 angka 24 PMK Lelang.
19. Bahwa hal tersebut dapat ditunjukkan sebagai berikut:
  - a. Hubungan hukum antara subjek lelang (pemohon lelang) dengan objek yang dilelang telah tergambar jelas melalui Serpifikat Hak Tanggungan Nomor 00141/2015 tanggal 15 April 2015 dimana pemohon lelang merupakan pemegang hak tanggungan yang secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang apabila debitur wanprestasi.
  - b. Penjual/pemohon lelang telah menyampaikan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya, yaitu lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan tidak ada perbedaan data dalam dokumen-dokumen yang disampaikan tersebut.
20. Bahwa detail perbedaan data yang disampaikan oleh Terbanding dahulu Penggugat tidak dapat dibenarkan untuk menjadi dasar dalam menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Pembanding dahulu Tergugat IV adalah tidak memiliki kekuatan hukum, dengan alasan:
  - a. Tergugat I telah menyampaikan dokumen-dokumen persyaratan lelang dan di dalam dokumen tersebut tidak terdapat perbedaan data, termasuk mengenai luasan objek lelang sebagaimana yang dapat dilihat pada SHM Nomor 00264/Laende; SHT Nomor 00141/2015; SKPT Nomor 03/2019 tanggal 23 Januari 2019; Daftar Barang yang Akan Di Lelang sebagai Lampiran Surat Permohonan Lelang Nomor S-245/PNM-BAU/VII/2019 tanggal 08 Juli 2019; Perjanjian Kredit Nomor 0122/ULM-RAHA/PK-MMR/XI/ 2014 tanggal 10 Nopember 2014 dan dokumen-dokumen lainnya yang menjadi lampiran surat permohonan.



- b. Bahwa data tersebut tidak ada perbedaan sejak diterbitkan SHM Nomor 00264/Laende pada tanggal 27 Desember 2012 sampai dengan saat permohonan lelang (bahkan sampai dengan penetapan pembeli dan lelang dinyatakan selesai). Dengan demikian, tidak ada perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang mengakibatkan perubahan tersebut, apalagi suatu perbuatan yang melawan hukum.
- c. Lebih lanjut, Pembanding dahulu Tergugat IV tidak memiliki kewenangan dan tidak pula dibebani kewajiban hukum untuk memeriksa objek yang akan dilelang, bahkan untuk melakukan pemeriksaan lapangan sehingga tidak menjadi tanggung jawab Pembanding dahulu Tergugat IV *quad non* setelah dilakukan pengecekan fisik di lapangan tersebut terdapat perbedaan data.
- d. Di sisi lain, Terbanding dahulu Penggugat pun selaku pembeli berkewajiban memeriksa barang yang dibelinya dengan seksama. Dalam proses lelang Pembeli *in casu* Terbanding/dahulu Penggugat telah diberikan kesempatan untuk melihat objek yang akan dilelang *in casu* objek perkara sehingga secara hukum Terbanding sebagai pembeli sudah mengetahui dan memahami kondisi objek lelang yang akan dibelinya, sebagaimana yang terdapat dalam klausul lembar keenam Risalah Lelang Nomor 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019.
- e. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 tanggal 1 Desember 2014 telah menggariskan kriteria pembeli yang beriktikad baik dan mendapat perlindungan hukum, yaitu pembeli yang menerapkan prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam melakukan jual beli. Prinsip tersebut menekankan kewajiban pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli dilakukan.
- f. Bahwa dengan demikian, menjadi konsekuensi dan risiko Pembeli apabila Terbanding/dahulu Penggugat memutuskan melakukan pembelian objek sengketa berdasarkan dokumen-dokumen yang disediakan.
- g. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan, tidak ada unsur perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait dengan pelaksanaan lelang yang menyebabkan adanya perubahan data luasan objek sengketa. Oleh karena itu, menjadi sangat tidak adil apabila Putusan Pengadilan Negeri Raha



- membebaskan ketidakcermatan Terbanding/dahulu Penggugat dalam membeli objek sengketa melalui lelang.
- h. Bahwa selain itu, Terbanding mengakui telah membalik nama objek perkara sehingga dapat dianggap Terbanding dahulu Penggugat telah menerima objek perkara seutuhnya dan seluruhnya sehingga tidak dapat dibenarkan Penggugat baru mempermasalahkan hal tersebut setelah lelang dan proses balik nama selesai.
21. Bahwa di samping hal di atas, berdasarkan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan lelang, dapat diketahui bahwa luas objek sengketa yang menjadi objek lelang dan dimenangkan oleh Terbanding/dahulu Penggugat adalah 173 m<sup>2</sup>. Sementara, luasan objek yang didalilkan oleh Terbanding/dahulu Penggugat, yaitu hanya seluas 95 m<sup>2</sup>. Namun, dalam pemeriksaan perkara pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Raha tidak dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana yang dapat dilihat dari Putusan *a quo*.
22. Bahwa oleh karena itu, jelas terdapat kekhilafan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha yang memutus perkara karena tidak dapat diketahui secara pasti dan secara hukum bagaimana kondisi sesungguhnya dari objek sengketa.
23. Bahwa lebih lanjut, perbedaan data luasan objek perkara yang ditemukan oleh Terbanding dahulu Penggugat tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan lelang oleh Pembanding dahulu Tergugat IV karena secara hukum tidak ada ketentuan yang dilanggar ataupun tidak dipenuhi oleh Tergugat IV dalam melaksanakan lelang. Selain itu, perbedaan tersebut dapat dianggap sebagai risiko dari Terbanding/dahulu Penggugat karena sudah melihat dokumen-dokumen yang ada sehingga mengetahui objek yang dilelang dan tidak bisa dibebankan kepada Pembanding.
24. Bahwa dalam hal Terbanding/dahulu Penggugat merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan keperdataan kepada pihak yang menyebabkan kerugian ataupun permasalahan yang dialami Penggugat karena adanya perbedaan luasan tanah antara fisik di lapangan dengan data/dokumen hukum yang ada, tanpa mengaitkan pada pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku tersebut (lelang sah secara hukum).
25. Bahwa selain itu, Pembanding berpendapat dengan pengembalian objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai objek agunan yang diperintahkan oleh angka 4 amar Putusan, dapat menimbulkan



kekacauan hukum karena objek telah dibalik nama menjadi atas nama Terbanding/dahulu Penggugat dan Putusan a quo tidak memerintahkan hal lain selain daripada itu.

26. Bahwa dengan amar putusan tersebut dan bahkan menyatakan lelang tidak memiliki kekuatan hukum padahal tidak ada perbuatan melawan hukum apapun dalam proses lelangnya, dikhawatirkan dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap kredibilitas pelaksanaan lelang sebagai suatu sarana jual beli yang aman dan dilindungi oleh hukum, mengingat asas-asas (salah satunya adalah asas kepastian hukum) yang ada dalam lelang pula.

27. Bahwa dengan demikian, jelas tidak tepat dan adil kiranya apabila lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum padahal pelaksanaannya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan perbuatan Pembanding terkait dengan pelaksanaan lelang telah dinyatakan bukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Rah. khususnya mengenai amar yang menyatakan lelang tidak berkekuatan hukum sepatutnya diperbaiki pada tingkat banding a quo.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha telah salah dalam menerapkan hukum dalam mengabulkan petitum Terbanding dahulu Penggugat mengenai tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada pembayaran honorarium Advokat

28. Bahwa tidak ada ketentuan hukum yang mengharuskan Terbanding dahulu Penggugat untuk meminta bantuan ataupun jasa dari penasihat hukum (pengacara/advokat) sehingga risiko yang timbul, termasuk mengenai honorarium penasihat hukum tersebut, sepatutnya ditanggung sendiri oleh Terbanding dahulu Penggugat.

29. Bahwa Pembanding berpegang pada kaidah hukum yang ada dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 3557 K/Pdt/2015 tanggal 29 Maret 2016, yang pada pokoknya menyatakan honorarium Advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan karena bukan suatu keharusan.

30. Bahwa meskipun demikian, pertimbangan hukum dalam halaman 63 s.d. 64 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Rah tanggal 21 Maret 2022 menyatakan:



"Begitupun terhadap kerugian materiil lainnya yang dialami Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat akibat timbulnya perkara a quo dan penyelesaiannya yang berlarut-larut sejak 2020 hingga saat ini sepanjang dapat dibuktikan maka sudah sepatutnya dikabulkan, diantaranya:

1. Pembayaran honorarium advokat atas gugatan perkara a quo oleh Penggugat sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-18;
2. Pembayaran biaya pengiriman surat menyurat kepada pada Tergugat oleh Penggugat sebesar Rp139.400,00 (seratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-14;
3. Pembayaran honorarium advokat atas penyelesaian diluar pengadilan (nonlitigasi) oleh Penggugat sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat bertanda P-15:

Sehingga total kerugian materiil Penggugat sebesar Rp76.139.400,00 (tujuh puluh enam juta seratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);"

31. Bahwa oleh karena itu, Pembanding berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha dalam pertimbangan hukumnya telah salah dalam menerapkan hukum.
32. Bahwa selain itu, nampak jelas bahwa terdapat iktikad tidak baik dari Terbanding/dahulu Penggugat yang meminta ganti rugi pembayaran jasa advokat dengan nilai yang jauh lebih besar daripada nilai sengketa (nilai objek perkara), yaitu Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah). Sementara, nilai objek perkara berdasarkan Risalah Lelang hanya sebesar Rp41.520.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah).
33. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha kurang cermat dalam melihat fakta persidangan di atas dan sudah sepatutnya untuk diperbaiki pada tingkat banding diantaranya dengan menolak seluruh gugatan Terbanding dahulu Penggugat.

Maka, Berdasarkan uraian serta alasan-alasan di atas, dengan ini Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara di Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada tingkat banding berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:



MENGADILI:

- I. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat IV;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- I. Menerima eksepsi-eksepsi Pembanding dahulu Tergugat IV;
- II. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- I. Menyatakan menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- III. Menyatakan tindakan Pembanding dahulu Tergugat IV terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah seluas 173 m<sup>2</sup>, berikut bangunan di atasnya terletak di Kelurahan Laende, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00264/Laende tercatat atas nama Roslina Hasyim *in casu* objek perkara bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku sehingga lelang *a quo* memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- IV. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- V. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil, serta uang paksa (*dwangsom*) sejumlah tertentu yang dimintakan Terbanding dahulu Penggugat;
- VI. Menolak tuntutan Terbanding dahulu Penggugat agar putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi;
- VII. Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Halaman 35 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

Disclaimer

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



Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Terima Kasih;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa terhadap Putusan Aquo tersebut adalah sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga beralasan untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi kendari. Bahwa namun demikian, Terbanding hendak mengajukan tangkisan, perlawanan dan keberatan-keberatan terhadap Memori Banding Pembanding, sebagai berikut :

I. ALASAN PEMBANDING DALAM MEMORI BANDINGNYA "BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH MELAMPAUI BATAS KEWENAGANNYA DENGAN MEMPERBAIKI SENDIRI TUNTUTAN TERBANDING/PENGGUGAT DAN MENGABULKAN HAL YANG TIDAK DITUNTUT DALAM PETITUM"

1. Bahwa pembanding pada pokoknya tidak sependapat atas putusan pengadilan negeri raha, yakni pada amar angka 6 dalam putusannya yaitu "Menghukum Tergugat dan tergugat II untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang kepada penggugat sebagaimana yang telah dibayarkan oleh penggugat sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dengan dalil bahwa amar tersebut tidak ada tertuang dalam posita dan petitum gugatan penggugat serta judex factie telah bertindak secara aktif dengan memperbaiki gugatan penggugat khususnya pada petitum serta mengabulkan melebihi dari apa yang digugat dalam dalil posita dan petitum gugatan serta judex factie tingkat pertama telah terbukti melampaui kewenangannya.

Olehnya Itu Terbanding/Penggugat Akan Menanggapinya Dengan Alasan Hukum Serta Fakta-Fakta Hukum Sebagai Berikut;

- Dalil pembanding Mengenai amar putusan yang tidak ada tertuang dalam gugatan Terbanding/Penggugat baik didalam posita maupun didalam petitum, bahwa ,Atas dalil tersebut Pembanding sangat keliru dan tidak benar, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat/Terbanding, dan berdasarkan bukti bukti serta fakta yang terungkap didalam persidangan, dan berdasarkan pertimbangan majelis hakim





didalam putusnya pada halaman 65 yang menerangkan bahwa " terhadap pembayaran lelang yang dilakukan penggugat melalui Tergugat II, yang saat itu diwakili oleh oleh saudara Ilman selaku kepala kantor unit Raha sebesar Rp65.000.000,- ( enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti surat P-3 dan P-4 berupa kwitansi pembayaran harus dikembalikan oleh tergugat I dan tergugat II kepada penggugat, dst..... ", bahwa atas pertimbangan judex factie tersebut telah sesuai dan saling berkaitan dengan gugatan terbanding/penggugat yang dimana hal yang telah dipertimbangkan oleh judex factie tingkat pertama, telah bersesuaian dengan apa yang dimaksud didalam gugatan terbanding/Penggugat. dan bukanlah diluar dari pokok permasalahan yang disengketakan dan kemudian mengenai nominal atas tuntutan adalah tidak melebihi dari apa yang tertuang dalam gugatan terbanding atau penggugat dahulu. Bahwa untuk membuktikan gugatan terbanding/penggugat dapat dilihat dengan bukti sebagai berikut ;

- a. Bahwa didalam posita angka 3 (tiga) gugatan penggugat /terbanding yaitu "Bahwa Penggugat memperoleh informasi tentang sebidang tanah yang akan dilelang dengan harga Rp. 65.000.000,- ( enam puluh lima juta rupiah ) dengan luas 173 M<sup>2</sup> yang terletak dikelurahan Laende Kecamatan katobu kabupaten Muna berdasarkan keterangan atau informasi dari Kepala kantor PT. Permodalan Nasional Madani (persero) Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Raha atau Tergugat II"
- b. Bahwa didalam posita angka 4 (empat) gugatan penggugat/terbanding yaitu "Bahwa berdasarkan informasi tersebut, Penggugat tertarik untuk membeli dan memilikinya, mendengar Penggugat tertarik untuk membeli, kemudian Tergugat II menyuruh Penggugat untuk melakukan Pembayaran Uang Panjar sebesar Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah ) agar bisa di ikutkan dalam pelaksanaan lelang dan karena penggugat adalah orang yang awan terkait lelang sehingga Pada tanggal 21 Juni 2019 Penggugat telah membayar uang panjar tersebut"



- c. Bahwa didalam posita angka 5 (lima) gugatan penggugat/terbanding yaitu "Bahwa sekitar bulan Agustus 2019 Tergugat II menyuruh lagi Penggugat untuk melakukan pembayaran uang pelunasan sebesar Rp25.000.000,- ( dua puluh lima juta rupiah ) dan Pada tanggal 07 Agustus 2019 penggugat telah membayar uang pelunasan tersebut "
- d. Bahwa didalam posita angka 25 (lima) gugatan penggugat/terbanding telah merincikan kerugian terbanding/Penggugat yaitu ;
- Kerugian Materil yang dialami Penggugat yaitu sebagai berikut ;
- Pada tanggal 21 Juni 2019 :
    - Penggugat membayar Uang Panjar lelang sebesar Rp40.000.000,- ( empat puluh juta rupiah)
  - Pada tanggal 07 Agustus 2019 :
    - Penggugat membayar uang pelunasan lelang sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- dst.....

Bahwa atas urain di atas serta berdasarkan bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sangat jelas disebutkan bahwa Pembanding telah menerima uang pembelian lelang sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dari Terbanding/penggugat. Dan kemudian bahwa judex factie telah berkeyakinan dan telah mempertimbangkan dalam putusannya dan terbukti bahwa perbuatan Pembanding adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang berakibat kerugian kepada terbanding/penggugat maka selayaknya pembanding harus bertanggung jawab atas hal itu dan menghukum pembanding untuk mengembalikan uang hasil pembelian lelang kepada terbanding/Penggugat yang dimana hal itu merupakan suatu pertimbangan serta keputusan yang tepat dan telah sesuai menurut hukum, serta selaras dengan pasal 1365 KUHPdata bahwa terhadap tuntutan ganti Rugi haruslah dibebankan kepada pihak yang telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum, karena pembanding/Tergugat I dan Tergugat II telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum



olenhya itu pembanding atau tergugat I dan tergugat II harus bertanggung jawab atas hal itu.

2. *Bahwa atas Pertimbangan majelis hakim yaitu berbunyi "bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka terhadap petitum ke gugatan penggugat beralasan menurut hukum dan harus dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana termuat dalam amar putusan ini"*
  - Bahwa terhadap perbaikan dalam amar putusan ke -6 adalah judex factie sudah tepat menurut hukum. Disamping itu terbanding/penggugat didalam gugatannya pada petitum subsider (ex aequo Et bono) telah menyatakan " bila mana Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil adilnya, hal ini boleh mengabulkan yang tidak diminta atau memperbaiki, karena hakikatnya hakim harus menjatuhkan putusan yang seadil adil adilnya. Dengan syarat masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan, dan sesuai dengan dengann kejadian materil guna mewujudkan efektifitas suatu putusan. Karena melihat Petitum ke-6 yang diperbaiki faktanya adalah masih dalam inti suatu gugatan terbanding/penggugat.
  - Jika perbaikan itu menurut pembanding adalah mengandung ultra petita atau yang lajim disebut petitum partium itu hanyalah dalil atau keberatan yang tidak beralasan. Namun agar tidak terkesan mengenyampingkan keberatan Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II mengenai ultra petitum partium, Terbanding/Penggugat akan menguraikan alasan hukum dan pendapat hukum serta beberapa juresprudensi mahkama agung RI, yang bersesuaian dengan putusan judex factie tingkat pertama Pengadilan Negeri Raha yang telah benar dan tepat menurut hukum yakni sebagai berikut :
    - Bahwa menurut Gustav sebagaimana diikuti oleh bambang sutyoso, menyatakan idealnya suatu putusan hakim itu harus memuat ideaa desrech yang meliputi asas kepastian hukum (rechtsicherheit), asas keadilan (gerechtigheit) dan asas kemanfaatan (zwechtmassigkeit) bahwa ketiga unsur tersebut harus dipertimbangkan oleh hakim dalam putusannya dan



diterapkan secara proporsional sehingga dapat menghasilkan suatu putusan yang berkualitas dan memenuhi harapan pencari keadilan. Walaupun untuk memasukan asas kepastian hukum, asas keadilan dan asas kemanfaatan dalam jiwa suatu putusan adalah hal yang sangat sulit, kadangkala asas kepastian hukum selalu berbenturan dengan asas keadilan maka yang harus ada dalam jiwa putusan adalah asas keadilan, jika asas kepastian hukum bertentangan dengan asas kemanfaatan maka asas kepastian hukum harus ditinggalkan dan asas kemanfaatan yang dimasukan dalam jiwa putusan tersebut. Asas keadilan dan kemanfaatan haruslah dikedepankan karena hakim dalam membuat putusan harus berpegang pada asas yang mendasar dalam suatu putusan yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” jadi hakim dalam putusnya haruslah mengedepankan keadilan karena putusnya tersebut dipertanggung jawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, hal tersebut juga berlaku dalam penerapan asas ultra petita atau yang lajim disebut asas petitum partium, jika penerapan asas tersebut bertentangan dengan asas keadilan maka asas keadilanlah yang harus dikedepankan. Jika dihubungkan dengan pertimbangan serta putusan judex factie tingkat pertama bahwa mengenai amar putusan angka ke-6, maka telah sesuai dengan rasa keadilan dalam putusnya dimana judex factie telah mempertimbangkan segala sesuatu berdasarkan bukti bukti serta fakta fakta yang terungkap dipersidangan.

- bahwa apabila perbaikan dalam amar putusan angka ke-6 menurut pembanding adalah termasuk ultra petitum partium, namun hal tersebut dapat dikesampingkan demi keadilan, hal ini bersesuaian dengan jurisprudensi Mahkamah Agung yang telah mengesampingkan ultra petita demi rasa keadilan yaitu ;
  - Putusan MA RI No.140K/Sip/1971, yang pada pokoknya menyatakan membenarkan hakim



membuat putusan yang bersifat ultra petita dengan syarat "Harus masih dalam kerangka yang serasi dengan inti gugatan";

- putusan MA RI No.556K/Sip/1971, yang pada pokoknya menyatakan hakim boleh memutuskan, mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan dengan syarat "harus masih sesuai dengan kejadian materil";
- Putusan MA RI No.109K/Pdt/2009, yang pada pokoknya menyatakan membolehkan putusan yang sifatnya ultra petita meskipun tidak secara jelas disebutkan dalam petitum dalam perkara a quo, tetapi dalam gugatan memuat petitum subsider serta diperlukan guna efektifitas putusan.
- Putusan MA RI No.425K/Sip/1975, yang pada pokoknya menyatakan hakim boleh melakukan ultra petita dalam menetapkan beberapa sepantasnya jumlah ganti kerugian yang harus dibayarkan, meskipun penggugat mempunyai hak untuk menuntut sejumlah ganti rugi tertentu.

Bahwa atas jurisprudence tersebut di atas bahwa hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara haruslah berani keluar dari bingkai suatu asas atau aturan hukum yang yang tidak dapat mewujudkan suatu keadilan, sehingga demi terwujudnya keadilan hakim diperbolehkan melakukan ultra petita.

- Bahwa berdasarkan bukti-bukti serta fakta-fakta yang telah tertangkap di dalam persidangan bahwa Pembanding /Tergugat I atau Tergugat II telah menerima uang pembelian lelang sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan terhadap tuntutan ganti rugi haruslah dibebankan kepada pihak yang telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum, karena Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum olehnya itu Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II yang harus mengembalikan uang atas pembelian lelang kepada Terbanding/Penggugat, maka amar putusan dengan



yang menyatakan bahwa "Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang kepada penggugat sebagaimana yang telah dibayarkan oleh penggugat sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)" *adalah sudah tepat dan menurut hukum* dan tidak mengadung ultra vires karena didasarkan dengan landasan hukum yang mengacu pada bukti bukti serta fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan.

Bahwa atas keberatan Pembanding Dalam Memori Bandingnya "Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama Telah Melampaui Batas Kewenagannya Dengan Memperbaiki Sendiri Tuntutannya Terbanding/Penggugat Dan Mengabulkan Hal Yang Tidak Dituntut Dalam Petitum adalah keberatan yang tidak berdasar atau tidak beralasan dan tidak didukung oleh alasan-alasan yang kuat yang dapat menyakinkan hakim serta bertolak belakang dengan bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan, yang dimana keberatan tersebut haruslah dikesampingkan atau ditolak, dan kemudian Terbanding/Penggugat sangat sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Raha yang mengacu kepada bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan yang dimana pertimbangan hukumnya adalah sudah tepat dan telah sesuai menurut hukum didalam putusnya, sehingga beralasan pula untuk dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari.

II. ALASAN PEMBANDING DALAM MEMORI BANDINGNYA "BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK DIDUKUNG DENGAN ALAT BUKTI BAIK DARI PENGGUGAT MAUPUN DARI PARA TERGUGAT SEHINGGA JUDEX FACTIE TERKESAN MENGARANG FAKTANYA SENDIRI UNTUK DIJADIKAN SEBAGAI PERTIMBANGAN HUKUM".

Bahwa pembanding pada pokoknya tidak sependapat atas pertimbangan judex factie tingkat pertama terhadap hal sebagai berikut ;

1. Bahwa menurut pembanding judex factie jelas-jelas telah mengarang faktanya sendiri, karena tidak satu pun bukti dan atau saksi yang dihadirkan penggugat yang mengetahui proses pembiayaan kepada nasabah roslina, adapun para saksi yang dihadirkan hanya sehubungan dengan peristiwa pasca lelang, sehingga patut



dipertanyakan bersumber dari manakah pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama tersebut. dengan menguraikan keberatan atas pertimbangan hukum yaitu pada halaman 59 yang berbunyi;

“menimbang bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit terhadap Oslina Has dalam hal ini yaitu tidak melakukan validasi dan pemeriksaan fisik terhadap luas objek agunan dst..., dan paragraf selanjutnya menimbang bahwa kerugian tersebut tidak akan terjadi manakala Tergugat I dan Tergugat II lebih teliti dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dst.....”

olehnya itu terbanding/penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- bahwa ternyata pembanding sangatlah keliru dan mempunyai pemikiran yang sempit atas keberatan dalam memori bandingnya. bahwa diketahui judex factie dalam pertimbangan hukum, telah berdasarkan atas bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan kemudian juga memasukan salah satunya peraturan perundang undangan yang selaras atau berkaitan dengan perkara a quo yaitu dengan memuat pasal 8 Undang- Undang ayat (1) jo pasal 29 ayat (2) Undang- Undang RI Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang- Undang RI nomor 7 tahun 1992, dimana hal tersebut sebagai perwujudan prinsip kehati-hatian, tentang Perbankan yang telah menjadi hal umum dan acuan dalam menyalurkan pembiayaan kredit. yang dimana pembanding atau Tergugat I dan Tergugaat II diketahui adalah merupakan lembaga pembiayaan kredit, sehingga judex factie telah tepat jika dalam pertimbangannya dengan memasukan aturan tersebut. Bahwa dimana hal tersebut telah bersesuaian dengan pasal 50 ayat (1) Undang- Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman berbunyi : “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk megadili“ dan kemudian pasal 184 ayat (2) HIR berbunyi daiam putusan hakim yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang pasti, peraturan itu harus di sebutkan” dan kemudian pasal 14 ayat (2) undang undang nomor 14 tahun 2004 tentang kehakiman berbunyi “dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara

Halaman 43 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI





yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Dari uraian tersebut di atas mengenai *judex factie* mengarang cerita dan bersumber dimana pertimbangan hukum *judex factie* adalah sangat keliru atau keberatan yang tidak beralasan menurut hukum dan harus dikesampingkan demi keadilan.

2. Bahwa menurut pembanding *judex factie* telah mengarang faktanya sendiri karena memberikan pertimbangan hukum yang tidak didasarkan pada bukti-bukti, terlebih *judex factie* sendiri tidak melakukan pemeriksaan setempat dalam pembuktiannya perkara *aquo* sehingga patut dipertanyakan bagaimana mungkin *judex factie* tingkat pertama dapat menilai adanya perbedaan data fisik dengan data pada bukti kepemilikan, kalau melihat objeknya secara langsung saja tidak dilakukan. olehnya itu Terbanding/Penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta-fakta hukum sebagai berikut ;
  - Bahwa keberatan pembanding sangat sangat tidak berdasar, karena faktanya *judex factie* dalam memutus perkara telah terlebih dahulu mempertimbangkan bukti bukti serta fakta fakta yang telah terungkap didalam persidangan dalam putusannya serta *judex factie* telah menuangkan pula dasar dasar hukum yang terungkap didalam persidangan dan kemudian *judex factie* telah menuangkan pula dasar dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak didalam putusannya, hal ini bersesuaian dengan pasal 178 ayat(1)HIR,dan pasal 189 ayat(1) RBG berbunyi “dalam rapat permusyawaratan, karena jabatan hakim harus menambah dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak”
  - Bahwa menurut pembanding pada pokoknya bahwa bagaimana *judex factie* dapat menilai suatu perbedaan luas atau adanya perbedaan fisik terhadap objek sengketa sedangkan *judex factie* tidak melakukan pemeriksaan setempat, bahwa atas keberatan tersebut sangatlah tidak beralasan, untuk itu terbanding akan menguraikan alasan hukum sebagai berikut :
    - Bahwa faktanya bahwa perkara *a quo* bukanlah perkara mengenai sengketa kepemilikan, olehnya itu tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan setempat, atau kegiatan pemeriksaan setempat tidak perlu di laksanakan apabila *judex factie* telah menemukan fakta fakta hukum dan merasa cukup



untuk memutus suatu perkara sehingga perkara tidak berkewajiban untuk dilakukan pemeriksaan setempat dengan tujuan agar pemeriksaan dan penyelesaian perkara dapat dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif, hal ini bersesuaian dengan asas penyelenggara kekuasaan kehakiman yaitu peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Sebagaimana didalam pasal 2 ayat (4) UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman. Bahwa berdasarkan bukti T.III-2 bahwa tergugat III atau BPN kabupaten muna, terbukti dan tidak disangkal oleh para pihak pihak telah membenarkan bahwa tergugat III, telah melakukan peninjaun lapangan dan pengukuran ulang terhadap keseluruhan bidang tanah yang berbatasan dengan objek sengketa (objek lelang) dan kesimpulanya telah terjadi pengurangan luas atas objek sengketa. Berdasarkan hal itu bahwa tergugat III mempunyai kewenangan untuk melakukan pengukuran tersebut secara hukum berdasarkan tugas dan fungsinya sebagaimana diamanatkan oleh undang undang , maka berdasarkan hal itu serta bukti bukti serta fakta yang terungkap dipersidangan dan dihubungkan dengan bukti T.III-2 tersebut, maka menurut hemat terbanding bahwa judex facti telah berkeyakinan bahwa nyata ada perbedaan data fisik dengan data pada bukti kepemilikan. Karena walaupun judex factie melaksanakan pemeriksaan setempat akan sama hasilnya dengan apa yang dilakukan oleh tergugat III dalam hal melaksanakan peninjaun lapangan dan pengukuran ulang terhadap objek sengketa. Olehnya karena itu tanpa dilakukan pemeriksaan setempat tidak akan mengurangi atau megeyampingkan bukti bukti dari para pihak atau menghilangkan fakta fakta hukum sebenarnya dalam perkara a quo.

3. Bahwa menurut Pembanding judex factie telah secara aktif mengarang fakta-faktanya sendiri guna dijadikan pertimbangan hukum, karena tidak ada satu pun fakta, bukti surat maupun bukti saksi yang dapat menerangkan pernyataan yang dituangkan judex factie tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum.serta mengeyampingkan bukti T.I.T.II-2, sehingga judex factie telah salah menerapkan hukum pembuktian. Olehnya itu Terbanding/Penggugat



akan menanggapi dengan alasan hukum serta fakta-fakta hukum sebagai berikut ;

- Bahwa menurut pembanding, *judex factie* secara aktif telah mengarang faktanya sendiri guna menjadikan pertimbangan hukum yang tidak didasarkan oleh bukti bukti, bahwa atas keberatan tersebut adalah sangat tidak beralasan namun secara tidak langsung pembanding telah melakukan tuduhan kepada pengadilan yang tidak didasari oleh dasar hukum atau fakta yang jelas, serta tidak dapat membuktikan dalam jawaban serta dalam memori bandingnya, sehingga faktanya adalah tidak benar, kemudian tuduhan itu merupakan suatu penghinaan pada pengadilan atau Contempt of Court. Olehnya atas tuduhan pembanding tersebut, pembanding harus bertanggung jawab .
- jika melihat kebelakang ternyata pembanding atau tergugat I dan tergugat II tidak mampu untuk memberikan pembuktian serta dapat meyakinkan *judex factie* terhadap bukti bukti yang di ajukan, kemudian pembanding tidak menghadirkan saksi saksi untuk menguatkan atau mendukung bantahan bantahan serta bukti bukti lainnya dalam hal pembelaan dirinya. Olehnya karena terbanding/penggugat dapat membuktikan atas gugatannya maka sewajarnya gugatan Terbanding/Penggugat dapat dikabulkan.
- Bahwa menurut pembanding *judex factie* tidak mempertimbangkan bukti T.I.T.II-2. Atas keberatan tersebut, bahwa menurut hemat terbanding bahwa bukti yang di ajukan tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan yang bisa membatah fakta fakta yang terungkap dipersidangan serta tidak dapat menguatkan dalil dari bantahan pembanding, dan kemudian diketahui bukti tersebut hanya sebagai pernyataan sepihak yang penunjukan lokasi objek/objek sengketa saja (yang diartikan bahwa hanya menunjuk lokasi bahwa itullah tanah saya), Bahwa kemudian bukti T.I.T.II-2 yang di ajukan pembanding apakah telah memenuhi syarat formil, syarat materil, memenuhi batas minimal bukti serta mempunyai nilai kekuatan pembuktian, bahwa beradaskan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata bukti tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian dalam perkara a quo, atau tidak relevansinya dengan suatu proses pelaksanaan lelang namun sebaliknya bahwa terbanding dapat

Halaman 46 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



membuktikan dalil dari dalam gugatan maka seyogyanya gugatan penggugat dapat dikabulkan oleh *judex factie*, hal ini bersesuaian Berdasarkan pasal 163 HIR ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Atau bias disimpulkan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia harus membuktikan.

- Bahwa menurut pembanding pertimbangan *judex factie* tidak berdasarkan fakta-fakta, atas keberatan tersebut adalah sangat tidak berdasar, bahwa faktanya setelah terbanding meneliti dan membaca Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/Pn Rah, Terbanding/Penggugat sangat sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan hukum pengadilan Negeri Raha yang mengacu kepada bukti bukti, fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan dan mengacu pada asas asas dan aturan aturan yang berlaku yang diimplikasikan didalam pertimbangan *judex factie* dalam perkara *aquo*, yang dimana menurut Terbanding pertimbangan hukum *judex factie* adalah sudah tepat dan telah sesuai menurut Hukum didalam putusnya, sehingga *judex factie* tidak salah dalam menerapkan hukum pembuktian dimana *judex factie* telah memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*) atas perkara *a quo*.

III. ALASAN PEMBANDING DALAM MEMORI BANDINGNYA “BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DAN SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM KARENA DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP TERKAIT FAKTA BAHWA PEMBANDING SEMULA TERGUGAT I SEBAGAI KREDITUR YANG BERETIKAD BAIK TELAH MEMBERIKAN FASILITAS PEMBIAYAAN KEPADA NASABAH ATAS NAMA ROSLINA HASYIM SECARA PATUT DAN SESUAI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU TERMASUK MELAKUKAN PEMERIKSAAN TERHADAP OBJEK SERTIFIKAT HAK MILIK NO 00264/LAENDE YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN TELAH DILAKUKAN PEMERIKSAAN KE KANTOR PERTANAHAN MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERWENANG.

Halaman 47 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



Bahwa pembanding pada pokoknya tidak sependapat atas pertimbangan judex factie tingkat pertama terhadap hal sebagai berikut;

1. Bahwa menurut Pembanding bahwa judex factie telah terbukti dengan sengaja tidak cermat dan teliti melihat fakta hukum dalam jawaban yang dihubungkan dengan seluruh bukti-bukti yang telah diajukan persidangan oleh Pembanding didalam putusannya dengan menguraikan keberatan atas pertimbangan hukum yaitu:  
“Menimbang bahwa oleh karena yang dipersiapkan oleh penggugat menurut hemat majelis adalah mengenai prosedur pelaksanaan lelang, maka hanya akan dipertimbangkan oleh majelis mengenai bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang yang nantinya dinilai berdasarkan semua peraturan tentang pelaksanaan lelang yang berlaku sebagai asas yang ada pada lelang, sehingga terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, yang tidak relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara yakni prosedur lelang, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut “  
olehnya itu Terbanding/Penggugat akan menanggapinya sebagai berikut;
  - Bahwa atas pertimbangan judex factie tersebut di atas adalah telah tepat, bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, yang tidak relevansinya dengan pokok permasalahan, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga bukti yang dihadirkan dipersidangan juga harus kualitatif dengan perkara a quo karena sebanyak apapun bukti yang dihadirkan oleh pembanding jika tidak ada relevansinya dengan perkara maka alat bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan demi mewujudkan efektifitas putusan, karena hal tersebut tidak bisa menjadi dasar pertimbangan untuk memutus suatu perkara a quo.
2. Bahwa menurut pembanding judex factie telah keliru dan tidak benar jika pembanding tidak menerapkan prinsip kehati-hatian karena pembanding telah melakukan pengecekan secara fisik terhadap objek SHM nomor 00264/Laende tersebut yang dapat dilihat pada bukti T.I.T.II-2 dimana terdapat pernyataan tertulis penunjukan lokasi jaminan oleh pemilik agunan. dengan menguraikan keberatan atas pertimbangan hukum judex factie yaitu:



" menimbang bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan memberikan fasilitas kredit terhadap Saudara Rosalina Hasyim, dalam hal ini yaitu tidak melakukan validasi dan pemeriksaan fisik terhadap luas objek agunan (Collateral) yang dibebankan hak tanggungan, yang kemudian dijadikan sebagai objek lelang sehingga keabsahan agunan (colleteral) baik fisik maupun substansi menjadi tidak terjamin dan berdampak pada pelaksanaan lelang....."

olehnya itu Terbanding/Penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa keberatan pembanding tersebut diatas adalah tidak beralasan, Bahwa faktanya objek sengketa atau (objek lelang) keabsahan agunan baik fisik maupun substansi yang telah terungkap dalam persidangan serta berdasarkan bukti bukti telah nyata tidaklah terjamin dan berdampak pada pelaksanaan serta merugikan terbanding/penggugat. Hal ini dapat diketahui bahwa SHM nomor 00264/Laende serta surat keterangan pendaftaran tanah nomor 03/2019. yang pembanding lampirkan sebagai persyaratan pelaksanaan lelang di KPKNL Kendari dan kenyataannya dokumen tersebut adalah cacat hukum, yang dimana telah terjadi kekeliruan mengenai pencatatan luas tanah yang tidak sesuai dengan data fisik serta data yuridis objek sengketa (objek lelang), walaupun dalil dari keberatan atau sanggahan oleh pembanding telah melakukan pengecekan secara fisik berdasarkan bukti T.T.II yang dimana bukti tersebut merupakan bukti sebagai pernyataan sepihak oleh pemilik jaminan. Yang menjadi pertanyaan *apakah pembanding telah turun dilokasi untuk melakukan pengecekan lokasi.....?, apakah pembanding telah melakukan validasi dan pemeriksaan fisik terhadap objek sengketa. ....?* bahwa faktanya pembanding didalam persidangan tidak bisa membuktikan adanya hal itu baik dari bukti surat serta saksi karena pembanding tidak menghadirkan satupun saksi untuk menguatkan bukti serta bantahannya tersebut. Walaupun anggapan bahwa pembanding telah melakukan pengecekan secara fisik objek sengketa dan diketahui bahwa telah nyata adanya suatu perbedaan atas luas objek sengketa yang dimana hal itu telah terungkap didalam



persidangan, maka menurut hemat terbanding bahwa pembanding dalam melakukan pengecekan objek sengketa sangatlah tidak teliti dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengecek atau menilai suatu objek serta mengenai dokumen turunannya atas objek, karena secara kasat mata saja hal itu bisa terlihat perbedaannya. Bahwa apa yang menjadi keberatan dalam dalil-dalil pembanding adalah saling bertolak belakang dengan bukti-bukti dan fakta-fata yang terungkap di dalam persidangan.

3. Bahwa menurut Pembanding walaupun terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam pencatatan luas bidangnya namun Pembanding sama sekali tidak memiliki otoritas untuk memperbaiki dan atau meminta perbaikan terhadap SHM No. 00264/Laende tersebut, terlebih ketika objek tersebut di serahkan sebagai objek jaminan tidak ada sengketa yang timbul.

olehnya itu Terbanding/Penggugat akan menanggapi dengan alasan hukum serta fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pada prinsipnya pembanding telah mengakui adanya perbedaan luas atas objek sengketa, bahwa atas perbuatan pembanding yang tidak teliti serta tidak menerapkan prinsip kehati hatian dan kemudian telah melampirkan dokumen atau surat-surat tersebut yang merupakan cacat bawaan sejak awal, sebagai salah satu dokumen persyaratan pelaksanaan lelang di KPKNL Kendari, dan berujung atas kerugian kepada Terbanding/Penggugat, karena hakekatnya berpedoman pada ketentuan Undang-Undang dalam pasal 17 Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 juncto pasal 8 ayat 4 Permenkeu Nomor 90/PMK.06/2016, disebutkan bahwa penjualan in casu Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan dan dokumen persyaratan lelang serta kebenarannya data terkait lelang termasuk apabila terjadi tuntutan hukum perdata atau pidana beserta ganti kerugian yang timbul akibat tidak terpenuhinya persyaratan lelang tersebut oleh penjual.
- Bahwa walupun pembanding tidak mempunyai otoritas untuk memperbaiki atau memperbaiki dan atau meminta perbaikan terhadap SHM no 00264/Laende tersebut, bahwa diketahui





bahwa pbanding mempunyai otoritas untuk menjual dimuka umum atau merupakan pihak pemegang kuasa atas shm, dan bertanggung jawab atas kebasahan kepemilikan serta bertanggung jawab atas ganti kerugian yang ditimbulkan akibat tidak terpenuhinya persyaratan lelang, seyoknya sebelum perkara ini di ajukan pbanding memberikan solusi kepada Terbanding/Penggugat, baik itu perbaikan, permohonan atas perbaikan terhadap SHM, atau mengganti kerugian yang tidak sesuai dengan harga tanah atau objek yang dijualnya atau dengan mengembalikan keseluruhan uang kepada Terbanding/Penggugat namun hal itu Pbanding tidak melakukannya dan terkesan acuh tak acuh dan hanya memberikan saran agar melakukan upaya hukum di Pengadilan Negeri sehingga rasa tanggung jawab sebagai Penjual/Pbanding kepada Terbanding/Penggugat terkesan tidak ada. Sehingga mau tidak mau Terbanding/Penggugat harus melakukan upaya hukum untuk mendapat keadilan serta kepastian hukum di pengadilan.

- Bahwa sengketa ini tidak akan terjadi apabila pbanding pada awalnya lebih teliti dan menerapkan prinsip kehati hatian dalam memberikan fasilitas kredit kepada pihak, karena hal ini bisa menjadi dasar apakah layak atau tidak pbanding untuk dapat memberikan fasilitas kredit kepada seseorang dengan melihat kedaan objek yang tidak sesua dengan luas sebenarnya karena secara kasat mata saja dapat di identifikasi hal perbedaan tersebut. Karena hal semacam itu dapat berakibat fatal dan faktanya akibat dari dampak tersebut telah mengakibatkan kerugian kepada Terbanding/Penggugat atau yang nyata-nyata saat ini telah terjadi sengketa.
- Dan kemudian bahwa walupun tidak adanya pihak yang keberatan atau sengketaa pada awalnya atau tidak diketahui adanya dokumen yang cacat yang (mengandung dokumen yang cacat tersembunyi) karena saat itu belumlah adanya korban atas perbuatan Pbanding, namun saat ini faktanya telah terjadi korban atau sengketa yang dimana terbanding/pemggugat telah dirugikan atas perbuatan pbanding sebagaimana telah di jeaskan pada uraian



sebelumnya.

IV. ALASAN PEMBANDING DALAM MEMORI BANDINGNYA "BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM TERKAIT PEMBUKTIAN KARENA PADA SAAT PROSES EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN DIJALANKAN, SHM NO 00264/LAENDE TIDAK DALAM SENGKETA, TIDAK PERNAH DIBATALKAN DAN DINYATAKAN CACAT HUKUM OLEH SUATU PUTUSAN PENGADILAN".

Bahwa pembanding pada pokoknya tidak sependapat atas pertimbangan judex factie tingkat pertama dengan rincian alasan pembanding sebagai berikut ;

- Bahwa menurut Pembanding Judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya keliru dan tidak tepat, karena Pembanding mengetahui adanya perbedaan luas tanah pada sertifikat hak milik nomor 00264/Laende dari kepala BPN Kabupaten Muna selaku Tergugat III berdasar bukti T.III-2. Dan menurut Pembanding tidak tepat apabila judex factie menyatakan tindakan Pembanding yang melampirkan dokumen syarat formil permohonan lelang eksekusi hak tanggungan sebagai pelanggaran. Kemudian Pembanding melampirkan keberatan atas pertimbangan hukum pada halaman 56 yaitu "bahwa menimbang dokumen dimaksud di atas yang notabene cacat hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilampirkan sebagai salah satu persyaratan legalitas formil objek lelang sekaligus merdasar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV" dan kemudian.... "menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah nyata terbukti melakukan pelanggaran mengenai persyaratan lelang akibat adanya kesalahan mengenai keabsahan dokumen persyaratan lelang yang disebabkan karena kelalaian Tergugat III"

Olehnya itu Terbanding/Penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut ;

- Bahwa Pembanding hanya membuat pertimbangan hukum judex menjadi terpotong potong atau sepenggal saja namun tidak melihat pertimbangan sebelumnya yang menjadi pokok inti dari keberatan pembanding seharusnya, yang akan berakibat dengan salah penafsiran oleh pembanding itu sendiri, hal ini dapat dilihat dari pertimbangan judex factie selengkapnya pada halaman 55 sebelumnya yang berbunyi /

Halaman 52 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



“menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama seluruh bukti yang di ajukan baik oleh penggugat dan para tergugat, diketahui bahwasanya tergugat dan Tergugat II selaku penjual lelang telah menyerahkan seluruh persyaratan lelang seperti permohonan lelang, penetapan nilai limit, pengumuman lelang hingga melengkapi surat keterangan tanah dari kepala kantor pertanahan kepada Tergugat IV selaku penyelenggara lelang. Begitupun dengan Tergugat IV, yang telah melakukan seluruh rangkaian pelaksanaan lelang hingga menentukan pemenang lelang dan penerbitan risalah lelang, akan tetapi, sebagaimana fakta terungkap yang terungkap dipersidangan dan tidak disangkal oleh para pihak bahwasanya telah terjadi kekeliruan mengenai pencantuman luas tanah dalam sertifikat hak milik (SHM) nomor 00264/ atas nama Roslina Hasyim yang selanjutnya telah dibalik nama atas nama Penggugat (bukti P-6, P-7, juncto T, IV-3) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 03/2019/ tanggal 23 Januari 2019 (bukti T.I.T.II-12 juncto bukti T.IV-6) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna in casu Tergugat III, sehingga menyebabkan perbedaan data mengenai luasan objek lelang yang tercantum dalam sertifikat hak milik dengan yang dikuasai secara fisik. Dengan demikian telah nyata adanya cacat hukum terhadap dokumen atau bukti surat yang dimaksud sehingga tidak memiliki kekuatan yang mengikat. Dan kemudian pada halaman 56 yang berbunyi “menimbang dokumen dimaksud atas yang notabene cacat hukum oleh Tergugat / dan Tergugat II telah dilampirkan sebagai salah satu persyaratan legalitas formil objek lelang sekaligus menjadi dasar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV”. Hal tersebut berimplikasi pada pelaksanaan lelang dengan segala persyaratan dan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat IV termasuk perbuatan turunannya, yakni hasil lelang dan penerbitan risalah lelang nomor 367/75/2019 tertanggal 22 agustus 2019 (vide Bukti P-2 Juncto bukti T.T.T.II-14, juncto bukti T.IV-12) yang di buat dengan berdasarkan pada dokumen tersebut diatas menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena sejak awal tidak memenuhi persyaratan pelaksanaan lelang yakni mengenai keabsahan

Halaman 53 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

**Disclaimer**

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



persyaratan lelang yang merupakan legalitas formal subjek dan objek sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 11 Permenkeu Nomor 27/PMK06/2016.

bahwa berdasarkan pertimbangan *judex factie* diatas pada pokoknya sangat terang dan jelas bahwa sejak awal dokumen atau surat yang dilampirkan oleh tergugat I dan tergugat II sebagai salah satu persyaratan legalitas formil objek lelang sekaligus menjadi dasar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV tidak memenuhi persyaratan pelaksanaan lelang, karena telah nyata adanya cacat hukum terhadap dokumen atau bukti surat tersebut yang berimplikasi pada pelaksanaan lelang dengan segala persyaratan dan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat IV termasuk perbuatan turunannya, yakni hasil lelang dan penerbitan risalah lelang dan berakibat kerugian bagi Terbanding/Penggugat.

- Bahwa walaupun Pembanding mendalilkan, baru mengetahui adanya perbedaan luas atas objek lelang (objek sengketa) terhadap dokumen atau surat serta kondisi secara fisik dari surat balasan dari Pertanahan Kabupaten Muna berdasarkan TI.II-2, atau yang saat itu boleh dikatakan sebagai cacat tersembunyi atas dokumen tersebut namun karena pembanding telah melampirkan dokumen yang dimaksud, sebagai salah satu dokumen persyaratan lelang yang berakibat kerugian oleh Terbanding/Penggugat atau pemenang lelang, maka selayaknya Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab atas hal itu. hal ini bersesuaian dengan pasal 17 Permenkeu 27/PMK.06/2016, yang menerangkan bahwa penjual dalam hal ini Pembanding bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, mengingat didalam persidangan telah terbukti atau setidaknya tidak disangkal oleh para pihak bahwa dokumen yang dimaksud telah terjadi kekeliruan mengenai pencantuman luas tanah dalam sertifikat hak milik (SHM) Nomor 00264/ atas nama Roslina Hasyim yang selanjutnya telah dibalik nama atas nama Penggugat (bukti P-6, P-7, juncto T.IV-3) dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) nomor 03/2019/ tanggal 23 januari 2019 (bukti T.I.T.II-12 juncto bukti T.IV-6) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna in casu Tergugat III olehnya itu dokumen tersebut

Halaman 54 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



telah nyata adanya cacat hukum terhadap dokumen atau bukti surat yang dimaksud, sehingga dokumen atau surat yang telah dilampirkan oleh pembanding sebagai sala satu persyaratan lelang adalah cacat hukum dan tidak memenuhi pula atau melanggar persyaratan yang diatur dalam pasal 11 dan pasal 13 Permenkeu nomor 27/PMK.06/2016.

- Bahwa permasalahan ini tidak akan terjadi apabila pihak Pembanding menerapkan prinsip kehati-hatian sejak awal atas obek sengketa (objek lelang), baik pada saat pengikatan kredit disertai pembebanan hak tanggungan, maupun pada saat proses pendaftaran lelang, mengingat pembanding memiliki waktu untuk itu, akan tetapi pembanding tidak melakukannya. Sehingga keabsahan agunan fisik maupun substansi menjadi tidak terjamin, dan berdampak pada pelaksanaan lelang hingga mengakibatkan kerugian oleh terbanding/penggugat. Hal ini bersesuaian tentang perwujudan prinsip kehati-hatian pada pasal 8 ayat (1) jo, pasal 29 ayat (2) undang-undang RI nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang RI Nomor 7 tahun 1992, tentang Perbankan.)
- Bahwa menurut Pembanding seluruh dokumen yang dipersyaratkan secara formil telah berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tersebut adalah dokumen yang sah dan berkekuatan hukum pada proses lelang dimohonkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah alasan atau keberatan yang mengadanya karena faktanya bahwa salah satu dokumen yang dilampirkan oleh pembanding atau tergugat I dan tergugat II sebagai persyaratan lelang adalah telah nyata cacat hukum sejak awal sebagaimana terbanding telah menjelaskan sebelumnya dalam kontara memori ini mengenai dokumen cacat hukum tersebut di atas.

V. ALASAN PEMBANDING DALAM MEMORI BANDINGNYA “BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM KARENA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN SURAT BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MUNA IN CASU TERGUGAT III, NOMOR 236/MP.02,02-74.03/VIII/2020 TANGGAL 18 AGUSTUS 2020 DAN TELAH MEMBEBAHKAN KESALAHAN YANG DILAKUKAN PIHAK LAIN KEPADA PEMBANDING”.

Halaman 55 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



Bahwa peming pada pokoknya tidak sependapat atas pertimbangan judex factie tingkat pertama pada halaman 56 yang berbunyi :

"menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah nyata terbukti melakukan pelanggaran mengenai persyaratan lelang akibat adanya kesalahan mengenai keabsahan dokumen persyaratan lelang yang disebabkan karena kelalai Tergugat III saat melakukan pencatatan luas tanah dalam sertifikat hak milik nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim seluas 173 M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) yang terletak dikelurahan Laende Kecamatan Katobu Kabupaten Muara dan telah dibalik nama atas nama penggugat, maka majelis berpendapat bahwa Tergugat III juga harus ikut bertanggung jawab terhadap terlaksananya lelang yang tidak sesuai prosedur dan persyaratan yang benar".

Selanjutnya "menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat IV sebagaimana termuat dalam risalah lelang Nomor 367/75/2019 tertanggal 22 Agustus 2019 adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan bahwa lelang tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karenanya, majelis berpendapat bahwa petitum ke-3 penggugat tentang batalnya lelang hak tanggungan atas SHM Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim sebagaimana termuat dalam risalah lelang nomor 367/75/2019 tertanggal 22 Agustus 2019 beralasan demi hukum dan haruslah dikabulkan dengan perbaikan mengenai redaksi sebagaimana ditentukan dalam amar pada bagian akhir putusan ini."

Dari pertimbangan tersebut peming keberatan dalam hal :

- a. Judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya sangat tidak berdasar hukum;  
olehnya itu terbanding/penggugat akan menagapinya dengan alasan hukum serta fakta fakta hukum sebagai berikut :
  - Bahwa peming hanya memberikan sepenggal-sepenggal pertimbangan judex factie dan tidak membaca secara keseluruhan pertimbangan hukum judex factie yang saling berhubungan dalam pertimbangannya, sehingga penafsiran oleh peming seakan-akan judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya sangat tidak berdasar hukum, jika membaca dan diteliti bahwa judex factie dalam pertimbangan hukumnya mulai dari halaman 45 sampai dengan 66 sangat terang dan jelas dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti serta

Halaman 56 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



fakta-fakta yang terungkap dipersidangan olehnya itu pertimbangan hukum oleh judex factie telah tepat dan berdasarkan atas fakta-fakta dan dasar hukum yang sebenarnya.

- b. Judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya mempermasalahkan prosedur lelang hingga terbitnya risalah lelang nomor 367/75/2019;

olehnya itu terbanding/penggugat akan menagapinya dengan alasan hukum serta fakta fakta hukum sebagai berikut ;

- Bahwa pembanding ternyata tidak membaca secara seksama putusan judex factie yang dimana didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 50 sampai dengan halaman 66, yang dimana pada halaman 50 judex factie pada awalnya telah memperjelas atau telah menegaskan yaitu: "menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan pengugat pada pokoknya ~~adalah~~ pembatalan risalah lelang nomor 367/75/2019 yanggal 22 Agustus 2019 atas hak tanggungan berupa sebidang tanah yang terletak di kelurahan Laende, Dst..... "

kemudian pada halaman 52 dalam pertimbanganya telah menegaskan pula yaitu " menimbang, bahwa oleh karena yang dipersoalkan oleh penggugat menurut hemat majelis adalah mengenai prosedur pelaksanaan lelang, maka hanya dipertimbangkan oleh majelis mengenai bukti bukti yang di ajukan oleh para pihak yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan lelang yang nantinya di nilai berdasarkan semua peraturan tentang pelaksanaan lelang yang berlaku serta asas asas yang ada dalam lelang, sehingga terhadap bukti bukti yang di ajukan oleh para pihak, yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam perkara ini yakni mengenai prosedur lelang tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut.

- Bahwa berdasarkan pertimbangan judex factie dalam putusannya faktanya judex factie telah mempertimbangkan pula mengenai prosedur pelaksanaan lelang pada halaman 53 sampai halaman 56, jika dihubungkan dengan keberatan pembanding di dalam memori bandinganya adalah sangat tidak beralasan, karena pembanding hanya membuat pertimbangan hukum judex menjadi terpotong potong atau sepenggal saja namun tidak melihat pertimbangan sebelumnya yang menjadi pokok inti dari

Halaman 57 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI





keberatan pembanding seharusnya, yang akan berakibat dengan salah penafsiran oleh pembanding itu sendiri atau orang lain yang membaca mengenai keberatan didalam memori banding pembanding dengan tanpa melihat dan membaca kekeseluruhan pertimbangan hukum dalam putusan judex factie tingkat pertama yang akan di anggap bahwa pertimbangan judex factie seakan akan tak berdasar namun sebaliknya bahwa pertimbangan judex factie adalah telah tepat yang mengacu kepada bukti bukti serta fakta- fakta yang terungkap di dalam persidangan, olehnya itu pertimbangan hukum oleh judex factie sangat berdasarkan fakta fakta dan dasar hukum yang sebenarnya

- c. Judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak menguraikan kedudukan bukti T.III-2 terkait surat dari BPN Kabupaten Muna.

Olehnya itu Terbanding/Penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta-fakta hukum sebagai berikut ;

- Bahwa terhadap keberatan pembanding adalah sangat tidak beralasan, faktanya bahwa bukti T.III-2 telah diuraikan didalam pertimbangan hukum judex factie yang telah dianggap terbukti oleh judex factie, yaitu pada halaman 51 : "pada poin 4.) bahwa telah ada kesalahan atau kekeliruan dalam pencatatan pada SHM Nomor 00264 atas nama Ros/ina hasyim yang seharusnya tertulis 113 M2 menjadi 173M2 (vide Bukti T.III-2, dst.....) dan kemudian pada point 5) " bahwa luas bidang tanah yang dikuasai secara fisik hanya seluas 95 M2, dengan kata lain terdapat selisih dengan yang seharusnya tertulis disertifikat yaitu 113M2 (vide Bukti T. 2, dst....); dan kemudian pada halaman 52; menimbang untuk menguatkan dan mendukung dalil dalil jawaban atau batahannya, telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.II-2, dst..., dan kemudian halaman 60 sampai dengan halaman 62 judex factie telah mempertimbangkan bahwa pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah merugikan penggugat secara langsung selaku pemenang lelang atas objek lelang ( objek sengketa) dalam perkara a quo. Bahwa atas uraian di atas membuktikan bahwa keberatan Pembanding atau Tergugat I dan Tergugat II dahulu adalah sangatlah mengada-ngada atau tidak beralasan.



KESIMPULAN KONTARA MEMORI BANDING TERBANDING  
/PENGGUGAT ATAS MEMORI BANDING YANG DIAJUKAN PEMBANDING  
/TERGUGAT I DAN TERGUGAT II

Bahwa apa yang didalilkan oleh Pembanding/dahulu Tergugat I dan Tergugat II dalam memori bandingnya terkesan menutupi kesalahannya dan dalil-dalil keberatannya sangat tidak beralasan. Karena telah terbukti bahwa perbuatan pembanding dengan melampirkan salah satu dokumen atau surat sebagai salah satu persyaratan lelang dimana diketahui bahwa dokumen tersebut adalah cacat hukum sejak awal yang sebagaimana telah terungkap fakta di persidangan bahwa dokumen tersebut tidak sesuai dengan data fisik dan yuridis serta tidak memenuhi atau melanggar persyaratan yang diatur dalam pasal 11 dan pasal 13 permenkeu nomor 27./PMK.06/2016, yang dimana dokumen tersebut telah nyata adanya kesalahan pencatatan pencantuman luas tanah dalam sertifikat hak Milik (SHM) nomor 00264/Laende yang tidak sesuai dengan *data fisik dan data yuridis* sehingga menyebabkan perbedaan data mengenai luasan objek lelang(objek sengketa) yang tercantum dalam sertifikat hak milik dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang telah mempengaruhi salah satu keabsahan persyaratan dokumen lelang (cacat hukum) serta menimbulkan tafsiran harga objek lelang yang tidak sesuai dengan harga tanah sebenarnya, yang berujung dengan kerugian terbanding dan kemudian terbanding tidak bisa memanfaatkan tanah yang dimaksud hal ini sebabkan tanah yang dimenangkan tersebut telah berkurang luasanya, dan kemudian pembanding kenyataanya tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sejak awal atas obek sengketa (objek lelang), baik pada saat pengikatan kredit disertai pembebanan hak tanggungan, maupun pada saat proses pendaftaran lelang, mengingat pembanding memiliki waktu untuk itu, akan tetapi pembanding tidak melakukannya. Sehingga ke absahan agunan bauk fisik maupun subtransi menjadi tidak terjamin, dan berdampak pada pelaksanaan lelang hingga mengakibatkan kerugian oleh terbanding/penggugat. Hal ini bersesuaian dengan atas perwujudan prinsip kehati hatian yakni pada pasal 8 ayat (1) jo, pasal 29 ayat(2) undang undang RI nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang undang RI Nomor 7 tahun 1992, tentang Perbankan). Olehnya itu setelah terbanding meneliti dan membaca Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/Pn.Rah, Terbanding/Penggugat sangat sependapat dengan apa

Halaman 59 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

**Disclaimer**

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



yang menjadi pertimbangan hukum pengadilan Negeri Raha yang mengacu kepada bukti bukti, fakta- fakta yang terungkap di dalam persidangan dan mengacu pada asas asas dan aturan aturan yang berlaku yang diimplikasikan didalam pertimbangan judex factie dalam perkara aquo, yang dimana menurut Terbanding pertimbangan hukum judex factie adalah sudah tepat dan telah sesuai menurut Hukum didalam putusnya sehingga beralasan pula untuk dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari.

Maka berdasarkan segala apa yang telah Terbanding/Penggugat dahulu uraikan di atas memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan:

#### MENGADILI

1. Menolak permohonan banding dari pembanding/tergugat I dan Tergugat II,
2. menguatkan putusan pengadilan negeri raha no 19/Pdt.G/2021.PN.Rah, tanggal 18 Maret 2022

#### DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat dapat diterima untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan terbanding/Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan Tergugat IV pada tanggal 22 Agustus 2019 sebagaimana tercantum dalam risalah lelang Nomor 367/75/2019, tanggal 22 agustus 2019, tidak memiliki kekuatan hukum ;
4. Menyatakan sertifikat hak milik nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim, yang terletak di Kelurahan Laende, Kecamatan Katobu Kabupaten Muna, yang telah menjadi objek sengketa dan dibalik nama atas nama Penggugat, dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai objek agunan ;
5. Menyatakan segala surat surat atau dokumen dokumen yang dipergunakan sebagai persyaratan lelang tertanggal 22 Agustus 2019 yang tidak sesuai dengan data fisik serta data yuridis objek lelang adalah



- tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang hasil penjualan lelang kepada Penggugat sebagaimana yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
  7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp76.139.400.00 (tujuh puluh enam juta seratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);
  8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya perkara sejumlah Rp1.249.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Atau

Bilamana majelis Hakim berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding III semula Tergugat III, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan Pembanding pada angka 1 adalah tidak beralasan, olehnya itu terbanding akan menagapinya dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut ;
  - Bahwa justru Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 60 sampai dengan halaman 62, dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan serta fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan sehingga diperoleh fakta hukum bahwa perbuatan Tergugat III yang telah salah atau keliru dalam melakukan pencatatan dalam sertifikat hak milik Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim yang telah dibalik nama atas nama Penggugat telah bertentangan dengan syarat penerbitan sertifikat sebagaimana diatur dalam pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1). Dan kemudian karena Tergugat III merupakan lembaga yang berwenang melakukan rangkaian pendaftaran tanah dan mengatur pelaksanaan penaftaran tanah yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah diantaranya pengumpulan dan pengelolaan data fisik,

Halaman 61 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan data umum dan dokumen dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diantaranya pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya (pasal 12 PP Nomor 24 tahun 1997). bahwa atas kekeliruan atau kesalahan oleh Tergugat III dalam pencatatan terhadap dokumen pendaftaran tanah, maka Tergugat III bertanggung jawab atas hal tersebut serta tidak dapat lari atau melepas dari tanggung jawabnya, walaupun SHM yang dimaksud telah berpindah tangan atau telah dibalik nama namun yang tertera dalam SHM tetap akan mengikuti data awal yang dimana terdapat kesalahan pencatatan oleh Tergugat III;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997, yang termuat dalam pasal 107 ayat (2) “kepala kantor pertanahan menerbitkan surat keterangan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat lambatnya 5 hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum kantor pertanahan” Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan tidak disangkal pula oleh Pembanding atau Tergugat III dahulu, dan para pihak bahwasanya telah terjadi kekeliruan mengenai pencantuman luas tanah dalam sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 00264/Laende yang telah diterbitkan oleh Pembanding dahulu Tergugat III yang tidak sesuai dengan *data fisik dan data yuridis* sehingga menyebabkan perbedaan data mengenai luasan objek lelang (objek sengketa) yang tercantum dalam sertifikat hak milik dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dengan yang dikuasai secara fisik, dengan demikian telah nyata adanya cacat hukum terhadap dokumen atau bukti surat dimaksud sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat (halaman 55, pada pertimbangan hukum, putusan 19/Pdt.G/2021/PN Rah);
- Bahwa dengan adanya kesalahan pencatatan oleh pembanding atau Tergugat III dahulu telah mempengaruhi salah satu keabsahan persyaratan dokumen lelang (cacat hukum) serta menimbulkan tafsiran harga yang tidak sesuai lagi atas tanah yang di lelang, yang berujung dengan kerugian terbanding atau penggugat dahulu, disamping itu terbanding tidak bisa memanfaatkan tanah yang



dimaksud hal ini sebabkan tanah yang dimenangkan tersebut telah berkurang luasnya, dan jika kita kembali ke belakang bahwa terbanding sebelumnya telah melakukan segala upaya kepada pihak pihak yang terlibat langsung dalam perkara a quo untuk mencari solusi namun sampai saat ini tidak ada kejelasan dan akhirnya terbanding harus mencari keadilan serta menyerahkan sepenuhnya kepada pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum, karena Terbanding/Penggugat percaya bahwa keadilan itu masih berpihak pada yang benar;

2. Bahwa keberatan Pembanding pada angka 2 adalah tidak beralasan, dengan dalil bantahan atau keberatannya dalam memori bandingnya yaitu “berpendapat dengan kondisi saat ini sudah tentu akan terjadi perubahan fisik dilapangan dengan fakta bahwa lokasi objek sengketa telah dipakai untuk jalan dan selokan”, Olehnya itu terbanding akan menanggapi dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut :
  - Bahwa jika dikaitkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yakni berdasarkan keterangan saksi Muhammad Nur Hajat, S.Ag, yang juga merupakan selaku ketua RT di wilayah yang menjadi objek sengketa dan juga saksi telah dilibatkan dalam pekerjaan pembuatan selokan dan jalan di objek sengketa menerangkan bahwa pembuatan jalan dan selokan tidak pernah mengambil lahan atau tanah warga, apalagi tanah yang menjadi objek sengketa saat ini;
  - Berdasarkan bukti surat T.I,T.II,-3 juncto dan T.IV-3, P-13, T.I.II-16, sangat jelas dan terang bahwa objek sengketa tidak sesuai lagi dengan data fisik dan data yuridis tanah sebenarnya yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat III atas kekeliruan dalam pencatatan luas lahan yang seharusnya 113 M2 sebagaimana dalam catatan aplikasi pertanahan tertulis menjadi 173M2;
  - Bahwa apa yang didalilkan oleh pembanding hanyalah pendapat sendiri pembanding tanpa melihat fakta-fakta hukum yang terungkap didalam persidangan yang sangat jelas dan terang;
3. Bahwa keberatan Pembanding pada angka 3 adalah tidak beralasan, dengan dalil keberatannya bahwa “pembanding tidak ada rekayasa atau melakukan pengurangan luas atas objek sengketa karena secara fisik objek dilapangan adalah tetap tidak ada perubahan “ untuk itu



Terbanding akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding sangat keliru dan mengada-ngada dengan mengatakan bahwa secara fisik objek dilapangan adalah tetap tidak ada perubahan, Berdasarkan bukti surat T.I,T.II,-3 juncto dan T.IV-3, P-13, T.I.II-16, sangat jelas dan terang bahwa objek sengketa tidak sesuai lagi dengan data fisik dan data yuridis tanah sebenarnya yang di akibatkan oleh perbuatan Tergugat III atas kekeliruan dalam pencatatan luas lahan yang seharusnya 113 M2 sebagaimana dalam catatan aplikasi pertanahan tertulis menjadi 173M2 dan kemudian berdasarkan keterangan saksi Frede Ricwelem Jonas dan saksi Muhamad Nur Hajat, S.Ag, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa saat ini telah berkurang luas secara fisik sehingga apa yang didalilkan oleh pembanding bahwa tidak ada perubahan luas atau perubahan fisik adalah tidak beralasan ;
4. Bahwa atas keberatan Pembanding pada angka 4, olehnya itu terbanding dahulu penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut ;
- Bahwa atas dalil bantahan oleh Terbanding dahulu Tergugat III, ternyata adalah merupakan suatu pengakuan bahwa Pembanding baru menyadari telah terjadi kekeliruan dalam pencatatan penulisan luas tanah;
  - Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap didalam persidangan serta keadaan secara fisik luas tanah di objek sengketa saat ini adalah tidak sesuai lagi dengan data fisik dan yuridis sebenarnya, (Terbanding pula telah menguraikan pada point-point sebelumnya) dan akibat dari hal tersebut terbanding dahulu Penggugat telah dirugikan secara langsung selaku pemenang lelang atas objek lelang (objek sengketa) dalam perkara a quo.
5. Bahwa atas keberatan Pembanding pada angka 5, 6, dan 8 adalah tidak beralasan, olehnya itu Terbanding dahulu Penggugat akan menanggapinya dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut:
- Bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 57 mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 kitab undang undang hukum





perdata, dan kemudahan secara jelas dalam pertimbangan majelis hakim pada halaman 60 sampai dengan halaman 62 serta berdasarkan bukti surat T.I,T.II,-3 juncto dan T.IV-3, P-13, T.I.II-16, dan keterangan saksi Frede Ricwelem Jonas dan saksi Muhamad Nur Hajat, S.Ag, yang terungkap di dalam persidangan sehingga majelis hakim berpendapat dalam putusnya bahwa perbuatan Pembanding atau dahulu Tergugat III merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat secara langsung selaku pemenang lelang atas objek lelang (objek sengketa) dalam perkara a quo, dan oleh karena perbuatan Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum telah terbukti maka Pembanding haruslah bertanggung jawab atas hal tersebut.

6. Bahwa atas keberatan Pembanding pada angka 7 adalah tidak beralasan, dengan dalil keberatannya bahwa pada pokoknya mejelaskan bahwa dalam pemberian permohonan surat keterangan pendaftaran tanah yang dikeluarkan oleh Tergugat III atau pembanding sekarang yang dipergunakan sebagai syarat dokumen persyaratan lelang atas objek lelang SHM nomor 00264/Laende telah benar dan semua syarat terpenuhi sehingga sama sekali tidak menghilangkan unsur kepastian hukum dan Terbanding atau Penggugat dahulu adalah orang yang berhak atas tanah yang menangkan berdasar kan lelang yang diikutinya di KPKNL. Olehnya itu Terbanding dahulu Penggugat akan menanggapi nya dengan alasan hukum serta fakta hukum sebagai berikut ;
  - Bahwa secara tidak langsung Pembanding telah mengakui dan membenarkan bahwa pemberian permohonan surat keterangan pendaftaran tanah nomor 03/2019 tanggal 23 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Tergugat III atau Pembanding sekarang, adalah benar atau merupakan produk dari Tergugat III atau Pembanding, yang dimana SKPT tersebut telah dipergunakan sebagai syarat dokumen persyaratan lelang atas objek lelang SHM nomor 00264/Laende oleh Tergugat I dan II (para Pembanding sekarang) di KPKNL Kendari, yang dimana tercantum di dalam SKPT luas tanah adalah 173 (vide; P-5, TIV-6,T.I.TII.-12);
  - Berdasarkan fakta fakta yang terungkap di persidangan dan tidak disangkal pula oleh pembanding atau tergugat III dahulu, dan para pihak bahwasanya telah terjadi kekeliruan mengenai pencantuman

Halaman 65 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



luas tanah dalam sertifikat hak Milik (SHM) nomor 00264/Laende dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) nomor 03/2019 tanggal 23 Januari 2019 yang telah diterbitkan oleh pembanding dahulu tergugat III sehingga menyebabkan perbedaan data mengenai luasan objek lelang(objek sengketa) yang tercantum dalam sertifikat hak milik dengan yang dikuasai secara fisik, dengan demikian telah nyata adanya cacat hukum terhadap dokumen atau bukti surat dimaksud sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat (halaman 55, pada pertimbangan hukum, putusan 19/Pdt.G/2021/PN.Rah)

- Bahwa atas dalil Pembanding atas terbitnya SKPT sama sekali tidak menghilangkan unsur kepastian hukum hal itu bisa dibenarkan jika memiliki kesesuaian dengan data fisik dan data yuridis namun berdasarkan fakta yang terungkap dipersindangan telah adanya cacat hukum terhadap dokumen atau bukti surat yang telah dikeluarkan oleh pembanding atau tergugat III dahulu, dimana tidak sesuai lagi dengan data fisik dan data yuridis sebenarnya.

#### KESIMPULAN TERBANDING/PENGUGAT ATAS MEMORI BANDING YANG DI AJUKAN PEMBANDING/TERGUGAT III

Bahwa apa yang didalilkan oleh Pembanding/dahulu Tergugat III dalam memori bandingnya terkesan menutupi kesalahannya dan dalil-dalil keberatannya sangat tidak beralasan, dan dengan adanya fakta kesalahan pencatatan pencantuman luas tanah dalam sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 00264/Laende yang telah diterbitkan oleh Pembanding dahulu Tergugat III yang tidak sesuai dengan data fisik dan data yuridis sehingga menyebabkan perbedaan data mengenai luasan objek lelang(objek sengketa) yang tercantum dalam sertifikat hak milik dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang telah mempengaruhi salah satu keabsahan persyaratan dokumen lelang (cacat hukum) serta menimbulkan tafsiran harga objek lelang yang tidak sesuai dengan harga tanah sebenarnya, yang berujung dengan kerugian terbanding dan kemudian terbanding tidak bisa memanfaatkan tanah yang dimaksud hal ini sebabkan tanah yang dimenangkan tersebut telah berkurang luasnya, olehnya itu setelah terbanding meneliti dan membaca Putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah, Terbanding sangat sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Raha yang mengacu kepada fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan yang dimana pertimbangan hukumnya adalah sudah tepat dan telah sesuai menurut

Halaman 66 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI

#### Disclaimer

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



Hukum didalam putusnya sehingga beralasan pula untuk dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kendari.

Maka berdasarkan segala apa yang telah Terbanding/Penggugat dahulu uraikan diatas memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar putusan:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat III, untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Raha, dalam Perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah, tanggal 18 Maret 2022;
3. Menghukum Pembanding/Tergugat III, untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding ;

Atau

Bilamana majelis Hakim berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya:

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Kuasa Pembanding IV semula Tergugat IV, Kuasa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 , alasan memori banding maupun alasan kontra memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan pertimbangan hukum dalam eksepsi karena sudah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding untuk memutus perkara a quo namun demikian terhadap pertimbangan hukum dalam pokok perkara tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab dari para pihak menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara aquo adalah apakah proses penjualan lelang yang dilakukan Pembanding IV semula Tergugat IV atas permohonan Pembanding I semula Tergugat I terhadap objek lelang yang juga menjadi objek sengketa dalam perkara aquo, berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Miliki nomor 00264/Laende seluas 173M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) semula atas nama Roslina Hasyim dan terakhir tertulis atas nama



Wilson (Terbanding semula Penggugat) selaku pemenang/pembeli lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

Memimbang, bahwa bertitik tolak dari pokok persengketaan dalam perkara a quo di atas, dari memori banding yang diajukan Para Pembading yaitu Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, Pembanding III semula Tergugat III dan Pembanding IV semula Tergugat IV maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbang memori banding dari Pembanding Pembanding IV semula Tergugat IV karena berkaitan langsung dengan pokok sengkata dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat IV dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan tindakan Pembanding dahulu Tergugat IV terkait dengan pelaksanaan lelang atas permohonan Pembanding I semula Tergugat I terhadap sebidang tanah seluas 173 M2, berikut bangunan di atasnya terletak di Kelurahan Laende, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00264/Laende tercatat atas nama Roslina Hasyim *in casu* objek perkara bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku termasuk mengenai legalitas formal subjek dan objek lelang yang merupakan suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang) sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang (vide Pasal 1 angka 24 PMK Lelang) sehingga konsekuensi hukumnya lelang seharusnya dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum serta tidak dapat dibatalkan hal ini sesuai Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan : “Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan” yang juga diperkuat dengan adanya ketentuan Pasal 4 PMK Lelang yang menyatakan : “bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”;

Menimbang, bahwa timbulnya pelaksanaan proses lelang bermula dari adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM) Raha selaku Pembanding II



semula Tergugat II sebagai kreditur dengan Syaidinal Anwar selaku debitur/nasabah dengan disetujui istrinya yang bernama Roslina Hasyim (vide bukti T I.II-1);

Menimbang, bahwa untuk menjamin hutangnya tersebut debitur telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 00264/Laende seluas 173 M2 atas nama Roslina Hasyim (istrinya) (vide bukti T I.II-3/bukti T IV-3) dimana telah dibebani hak tanggungan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No. 00141/2015 peringkat pertama, No. 00037/2016 peringkat kedua dan No. 00047/2017 peringkat ketiga yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Muna (vide bukti T I.II-4/bukti T IV-4 dan bukti T IV-5);

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya ternyata Syaidinal Anwar selaku debitur tidak bisa melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya walaupun sudah sebanyak tiga kali diberi peringatan/somasi oleh Pembanding II semula Tergugat II dimana surat peringatan pertama No. surat : 378/SP/ULM-RAHA/VIII/2018 tanggal 16 Agustus 2018, surat peringatan II No. surat : 452/SP/ULM-RAHA/VIII/2018 tanggal 20 Agustus 2018 dan surat peringatan III No. surat : 469/ULM-RAHA/SP/VIII/2018 tanggal 25 Agustus 2018 (vide bukti T I.II-5) sehingga Syaidinal Anwar selaku debitur secara hukum telah dikatakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan : “ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal di atas serta adanya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00141/2015 tanggal 15 April 2015 (bukti T I.II-4/bukti T IV-4 dan bukti T IV-5) tersebut, PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Bau-Bau selaku Pembanding I semula Tergugat I melakukan permohonan pendaftaran lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kendari (Pembanding IV semula Tergugat IV) dengan Nomor surat : S-245/PNM-BAU/VII/2019 tertanggal 8 Juli 2019 ( vide bukti T I.II-6/T IV-2) disertai dokumen pendukungnya berupa Surat Perjanjian Kredit Nomor 0122/ULM-RAHA/PK-MMR/XI/2014 tanggal 10-11-2014, Adendum Perjanjian Kredit Nomor 0135/ULM-RAHA/PK-TMR/XII/2015 tanggal 11-12-2015 dan Adendum Perjanjian Kredit Nomor 0126/ULM-



RAHA/PK-TMR/IX/2016 tanggal 23-9-2015 antara Pembanding II semula Tergugat II selaku Kreditur dengan Syaidinal Anwar selaku Debitur ( vide bukti T I.II-I) dengan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Lelang”) yaitu Pasal 1 angka 23 yang berbunyi : “Penyelenggaraan Lelang adalah KPKNL atau Balai Lelang yang menyelenggarakan lelang dengan penawaran tertulis tanpa kehadiran peserta lelang” Jo. Pasal 13 PMK Lelang yang menyatakan: “ Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formail subyek dan obyek lelang”;

Menimbang, bahwa atas dasar kedua pasal diatas, maka selanjutnya dilakukan verifikasi oleh Pembanding IV semula Tergugat IV atas dokumen permohonan lelang dari Pembanding I semula Tergugat I, setelah terpenuhi maka pada 18 Juli 2019 Pembanding IV semula Tergugat IV menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-830/WKN.15/KNL.05/2019 atas permohonan Pembanding I semula Tergugat I (bukti T I.II-8);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut lalu Pembanding IV semula Tergugat IV melakukan hal hal sebagai berikut:

- a) Meminta kepada Pembanding I semula Tergugat I untuk menyampaikan Pemberitahuan Lelang kepada Nasabah berdasarkan Surat Pembanding I semula Tergugat I Nomor: S-270/PNM-BAU/VII/2019 tanggal 25 Juli 2019;
- b) Meminta kepada Pembanding III semula Tergugat III (Kantor Badan Pertanahan Nasional Muna) untuk menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) guna memastikan pencatatan buku tanah atas SHM Nomor 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim yang telah terdaftar pada Pembanding III semula Tergugat III tanggal 27 Desember 2012 dengan Surat Ukur Nomor 27/Laende/2012 tanggal 29 November 2012 dan pada akhirnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Muna menerbitkan SKPT Nomor : 03/2019 Sertifikat Hak Milik No. 00264/Laende atas nama Roslina Hasyim dengan luas 173 M2 (vide bukti T I.II-12/bukti T IV-6);



- c) Meminta kepada Pembanding I semula Tergugat I untuk menerbitkan Pengumuman Lelang sebanyak 2 kali dimana hal ini sudah dilakukan oleh Pembanding I semula Tergugat I yaitu pertama pada tanggal 24 Juli 2019 melalui selebaran (vide bukti T I.II-9/bukti T IV-7 ) dan kedua pada tanggal 08 Agustus 2019 melalui media cetak Surat Kabar Harian Rakyat Sultra (vide bukti T I.II-13);

Menimbang, bahwa setelah semua persyaratan terpenuhi pada tanggal 22 Agustus 2019 pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan secara terbuka untuk umum dengan cara tanpa kehadiran peserta lelang/ tidak dihadiri secara fisik oleh peserta lelang hal ini sesuai ketentuan PMK Lelang dimana sesuai dengan Risalah Lelang No. 367/75/2019 Terbanding semula Penggugat telah dinyatakan sebagai pemenang lelang atas objek Sertifikat Hak Milik No. 00264/Laende seluas 173 M2 (vide bukti T I.II-14/bukti T IV-12);

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat IV telah menerima pembayaran lelang dari Terbanding semula Penggugat sehubungan dengan telah ditetapkannya sebagai pembeli/pemenang lelang atas objek perkara sejumlah Rp 42.350.400,00 (empat puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu empat ratus rupiah) yang dibuktikan dengan Kuitansi Nomor 195/2019 tanggal 26 Agustus 2019 (vide bukti T IV-9) hal tersebut juga dapat dilihat dari print out Rekening Koran dari PT BRI (Persero) Tbk. dengan nama akun: Rekening Penampungan Lelang KPKNL Kendari, yang menunjukkan pada tanggal 26 Agustus 2019, Sdr. A. Wilson telah melakukan pelunasan terhadap sisa pokok harga lelang objek perkara melalui KPKNL Kendari (vide bukti T IV-11);

Menimbang, bahwa secara hukum peserta lelang yang telah disahkan sebagai pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum atau badan usaha (Angka 15 Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet);





Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Penerimaan Negara: Penerimaan Pajak, Sdr. A. Wilson in casu Terbanding semula Penggugat telah melakukan setoran pajak berupa PPh Final terkait dengan Risalah Lelang 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019 sejumlah Rp1.038.000 untuk pengalihan hak tanah/bangunan objek perkara;

Menimbang, bahwa terkait perbedaan luas obyek lelang antara data yuridis dan data fisik yang disampaikan oleh Terbanding semula Penggugat tidak dapat dibenarkan untuk meminta pembatalan lelang dan menyatakan tindakan Pembanding IV semula Tergugat IV sebagai perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Pembanding I semula Tergugat I telah menyampaikan dokumen-dokumen persyaratan lelang dan di dalam dokumen tersebut tidak terdapat perbedaan data, termasuk mengenai luasan objek lelang sebagaimana yang dapat dilihat pada:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 00264/Laende yang luasan bidang tanahnya tercatat 173 m<sup>2</sup>;
  - 2) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00141/2015 tanggal 15 April 2015 dengan luasan bidang tanah 173 m<sup>2</sup>;
  - 3) SKPT Nomor 03/2019 tanggal 23 Januari 2019 dengan luasan bidang tanah 173 m<sup>2</sup>;
  - 4) Daftar Barang yang Akan Di Lelang sebagai Lampiran Surat Permohonan Lelang Nomor S-245/PNM-BAU/VII/2019 tanggal 08 Juli 2019 yang menunjukkan luasan tanah objek lelang adalah 173 m<sup>2</sup>;
  - 5) Perjanjian Kredit Nomor 0122/ULM-RAHA/PK-MMR/XI/2014 tanggal 10 Nopemberi 2014 dengan luasan objek agunan sebesar 173 m<sup>2</sup> untuk agunan SHM Nomor 00264/Laende; dan dokumen-dokumen lainnya yang menjadi lampiran surat permohona;.
- b. Dokumen-dokumen dimaksud diterbitkan oleh instansi pemerintah yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan maupun telah pula dibuat dihadapan atau oleh notaris sehingga secara hukum haruslah dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya atau dilakukan koreksi oleh pihak-pihak tersebut;
- c. Pembanding IV semula Tergugat IV tidak memiliki kewenangan dan tidak pula dibebani kewajiban hukum untuk memeriksa objek yang



akan dilelang, bahkan untuk melakukan pemeriksaan lapangan sehingga tidak menjadi tanggung jawab Pembanding IV semula Tergugat IV apabila setelah dilakukan pengecekan fisik di lapangan tersebut terdapat perbedaan data sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat;

- d. Secara hukum Terbanding semula Penggugat telah diberikan kesempatan untuk melihat objek yang akan dilelang in casu objek perkara dan Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli sudah sepatutnya mengetahui dan memahami apa yang akan dibelinya, sebagaimana yang terdapat dalam klausul lembar keenam Risalah Lelang Nomor 367/75/2019 tanggal 22 Agustus 2019 yang berbunyi: Pejabat Lelang Kelas I/KPKNL tidak menanggung kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang dilelang tersebut, seperti luasnya, batas-batasnya, perjanjian sewa-menyewa sepenuhnya menjadi risiko Pembeli dan Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya, apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga;
- e. Bahwa nampak jelas bahwa Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli lelang tidak dapat menolak/menarik diri kembali setelah pembelian disahkan meskipun terdapat kekurangan atau kerusakan pada objek perkara karena secara hukum Terbanding semula Penggugat dianggap sungguh-sungguh mengetahui objek perkara yang dilelang tersebut hal ini dapat dilihat dari Surat Penawaran Pembeli yang dibuat oleh Terbanding semula Penggugat tanggal 10 Juli 2019 ( vide bukti T I.II-7) dimana dalam point 3 dinyatakan : “ Bahwa pembeli telah mengetahui dengan jelas dan terang terkait jaminan yang akan dibelinya sehingga bila dikemudian hari terdapat kelalihan oleh pembeli terhadap obyek jaminan lelang maka ditanggung sepenuhnya oleh pembeli (wajib mengetahui batas-batas jaminan/bentuk dan segala sesuatu yang terkandung didalamnya)”;
- Menimbang, bahwa selama proses lelang hingga ditentukan pemenangnya tidak pernah Terbanding semula Penggugat mengajukan



keberatan terkait luas tanah obyek lelang dan Terbanding semula Penggugat juga telah menerima risalah lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari (Pembanding IV semula Tergugat IV) dan bahkan sekarang telah membalik namakan obyek lelang tersebut atas nama Terbanding semula Penggugat (vide bukti P-7);

Menimbang, bahwa perbedaan data luasan objek perkara yang ditemukan oleh Terbanding semula Penggugat tidak ada kaitannya dengan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Pembanding IV semula Tergugat IV atas permintaan Pembanding I semula Tergugat I karena secara hukum tidak ada ketentuan yang dilanggar ataupun tidak dipenuhi oleh Pembanding IV semula Tergugat IV dalam melaksanakan lelang a quo;

Menimbang, bahwa dalam hal Terbanding semula Penggugat merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan keperdataan tersendiri kepada pihak yang menyebabkan kerugian ataupun permasalahan yang dialami Terbanding semula Penggugat karena adanya perbedaan luasan tanah antara data fisik di lapangan dengan data/dokumen hukum (data yuridis) yang ada tanpa mengaitkan pada pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku tersebut (lelang sah secara hukum);

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan di atas, maka Terbanding semula Penggugat tidak bisa membuktikan dalil pokok gugutannya bahwa pelaksanaan proses lelang yang dilakukan oleh Pembanding IV semula Tergugat IV atas permohonan Pembanding I semula Tergugat I dilakukan secara tidak sah atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak bisa membuktikan dalil pokok gugatannya maka tidak perlu lagi seluruh petitum dalam gugatan dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya gugatan Terbanding semula Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan memori banding dari Pembanding IV semula Tergugat IV yang menyatakan proses pelaksanaan lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Miliki Nomor 00264/Laende seluas 173M2 (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) semula atas nama Roslina Hasyim telah dilakukan sesuai prosedur ketentuan hukum yang berlaku dan haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah dan harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Jo. Reglement Buiten Gewesten Stb. 1927:227 Reglement untuk luar Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II, Pembanding III semula Tergugat III dan Pembanding IV semula Tergugat IV;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Raha Nomor 19/Pdt.G /2021/PN Rah tanggal 21 Maret 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

#### **MENGADILI SENDIRI :**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat semula Para Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari Senin tanggal 20

Halaman 75 dari 76 Hal. Putusan Nomor 53/Pdt/2022/PT KDI



Juni 2022 oleh kami : **Dr. Ridwan Ramli, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Berton Sihotang, S.H., M.H.**, dan **H. Slamet Riadi, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 22 Juni 2022, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut serta dibantu **I Made Ardana, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Raha pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

**Berton Sihotang, S.H., M.H.**

Ttd

**Dr. Ridwan Ramli, S.H., M.H.**

Ttd

**H. Slamet Riadi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

Ttd

**I Made Ardana, S.H.**

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan	Rp10.000,00
Redaksi Putusan	Rp10.000,00
Biaya Proses	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)