



**PUTUSAN**

**Nomor 57/PDT/2022/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata padattingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PIMPINAN PT. BANK MUAMALAT, Tbk. CABANG KUPANG**, Alamat Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang, yang diwakili oleh Rani Savitri Azhari dalam jabatannya selaku Branch Manager PT Bank Muamalat, Tbk. Cabang Kupang, berdasarkan Akta Kuasa Direksi No.252 tanggal 16 September 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Arri Supratno, S.H., Notaris di Jakarta dan Surat Penetapan No.0019/HCE/TAP/LMP/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ma'ruf Arba, karyawan PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 018/B/DIR-SKU/III/2022, tanggal 1 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dibawah Register Nomor 131/LGS/SK/Pdt/2022/PN Kpg, tanggal 02 Maret 2022, sebagai **Pembanding semulaTergugat II;**

Lawan:

**1. OKTOVIANA SALUKH - METO**, Nomor NIK: 5301085010630001, Tempat/tanggal lahir: Ukitau, 10 Oktober 1963, Umur: 57 tahun, Jenis kelamin: perempuan, Pekerjaan: Mengurus rumah tangga, agama Kristen, Pendidikan terakhir: SD, Status perkawinan: Kawin, Alamat di Maunifu/Oelpuah RT 005 RW 003, Kelurahan Oelfuah, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada; Abdul Wahab, S.H., Manotana Laia, S.H., Yardinus Hulu, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara 'Manotana Laia, SH. & Rekan, Jalan Penkase RT 05 RW 02, Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA di bawah

Halaman 1dari 42PutusanNomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor : 196/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG tanggal  
14 April 2021, sebagai **Terbanding I semula Penggugat**;

**2. IRIYANTO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Pimpinan CV. Timur Aulia dan  
PT. Timor Gemilang Naimata, Alamat Dahulu RT.001 RW  
001Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo,  
Kota Kupang, sekarang tidak diketahui, sebagai  
**Terbanding II semula Tergugat I**;

**3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, yang beralamat di Jalan  
Frans Seda, No.72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan  
Oebobo, Kota Kupang-NTT, yang diwakili oleh Fransiska  
Vivi Ganggas, S.H.,M.AP., Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: Mikael  
Agung Melburan, S.H., Jabatan Kepala Seksi  
Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Rininta  
Dianawati, S.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama dan  
Charoline K. Padaka, Jabatan Analis Hukum Pertanahan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.02.01/989-  
53.71/V/2021 tanggal 11Mei 2021 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah  
Register Nomor :287/LGS/SK/Pdt/2021/PNKpg, tanggal  
19Mei 2021, sebagai **Turut Terbanding semula Turut  
Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 57/PDT/2022/PT KPG,  
tanggal 05 April 2022, tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa  
dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. BerkasperkaradanturunanresmiputusanPengadilan Negeri Kupang Nomor  
91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022 serta surat – surat yang  
berhubungandenganperkara ini;

## TENTANG DUDUKPERKARA

Menerima dan mengutipkeadaan-keadaanmengenai duduk  
perkarasepertitercantumdalamsalinanresmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang  
Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022, yang

Halaman 2dari 42PutusanNomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara :

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

Halaman 3 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah membeli tanah sengketa sekaligus menjaminkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, maka penguasaan dan kepemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan menaati isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.750.000.00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022 tersebut, Kuasa Pembanding semula Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 018/B/DIR-SKU/III/2022, tanggal 1 Maret 2022, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 2 Maret 2022;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II telah diberitahukan secara seksama oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang kepada pihak Terbanding I semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg masing-masing tertanggal 9 Maret 2022 dan tertanggal 7 Maret 2022, dan kepada pihak Terbanding II semula Tergugat I diberitahukan melalui Surat Kabar Harian Umum Timor Expres terbitan Senin 07 Maret 2022;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut Kuasa Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 8 Maret 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Maret 2022 sesuai Tanda Terima Memori Banding Nomor 91/Pdt.G/22021/PN Kpg, dan Memori Banding dari Kuasa Pembanding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding I semula Penggugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, masing-masing tertanggal 28 Maret 2022 dan tertanggal 30 Maret 2022, dan kepada pihak Terbanding II semula Tergugat I diberitahukan melalui Surat Kabar Harian Umum Timor Expres terbitan Kamis, 24 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 2 Maret 2022, Pembanding telah mengajukan Permohonan Pernyataan Banding atas putusan 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg Tanggal 17 Februari 2022 "**Putusan 91**", oleh karenanya permohonan ini diajukan masih dalam jangka waktu yang ditentukan dan dengan cara-cara yang dibenarkan Undang-undang, oleh karenanya cukup beralasan untuk diterima dan selanjutnya diperiksa, dipertimbangkan serta diputus pada tingkat banding.

Bahwa guna melengkapi permohonan banding yang diajukan, maka Pembanding dengan ini mengajukan Memori Banding yang memuat keberatan-keberatan Pembanding terhadap Putusan 91, dengan dasar dan alasan hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini.

Bahwa pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *aquo* ("**Majelis Hakim Tingkat Pertama**") telah menerbitkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **Amar Putusan :**

### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017, almarhum DANIEL METTO, memiliki ahli waris, yaitu : 1. OKTOVIANA SALUKH/Penggugat, 2. HIRONIMUS METTO, 3. TER SIA METO, 4. MARSELINUS METO;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak atas tanah warisan seluas  $\pm 6.505 \text{ m}^2$  (tanah obyek sengketa) bagian dari tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$

Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG





<sup>2</sup> ( $\pm 1$  Ha) yang merupakan bagian dari tanah warisan dari almarhum DA NIEL METTO yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
  - Timur berbatasan dengan bangunan Dionesius Mengga, bangunan I Gusti Agung Belawanda, , bangunan Denny Handoko, bangunan Sopan Sopian, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat;
  - Selatan berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu;
  - Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu;
4. Menyatakan hukum bahwa pembelian tanah obyek sengketa oleh Tergugat I tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan hukum bahwa penjaminan Sertipikat Hak Milik tanah obyek sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik yang berhak atas tanah sengketa adalah melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menyatakan hukum bahwa sertipikat hak milik atas tanah sepanjang yang termasuk dan merupakan bagian dari bidang tanah objek sengketa atas nama Tergugat I (Iriyanto) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah membeli tanah sengketa sekaligus menjaminkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa, maka penguasaan dan kepemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
  8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan;



9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan menaati isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.750.000.00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa Pembanding sangat berkeberatan atas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *aquo*, karena bertentangan dengan rasa keadilan dan karenanya terhadap Putusan 91 mohon untuk dibatalkan.

Bahwa Pembanding dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi agar terhadap Jawaban, Duplik, Bukti dan Kesimpulan yang telah diajukan pada Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap dan termasuk dalam bagian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Memori Banding ini.

Bahwa adapun dasar atau alasan Pembanding mengajukan Memori Banding ini adalah didasarkan pada keberatan-keberatan sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

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

1. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang untuk mempertimbangkan perihal Kompetensi Absolut yang telah Pembanding telah ajukan dan buktikan di muka persidangan tingkat pertama. Bahwa dalam perkara *aquo* Terbanding I mempermasalahkan Tanah Waris berupa Sertikat Hak Milik No.1369/Kel.Naimata "Objek Sengketa" yang telah dialihkan oleh Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto (salah satu ahli waris) kepada Terbanding II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Terbanding I.
2. Bahwa Objek Sengketa yang dipermasalahkan oleh Terbanding I merupakan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima Terbanding II dari Pembanding yang dituangkan dalam Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 06 tanggal 4 Maret 2016 dimana dalam akad tersebut telah mengatur mengenai penyelesaian perselisihan yang disepakati antara para pihak yang terlibat didalamnya, hal mana akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama kota Kupang (*vide Pasal 16 ayat (2) Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 06*) dan telah dibuktikan oleh Pembanding dimuka Persidangan sebagai bukti T.II-1.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Disamping itu, oleh karena Objek Sengketa telah diagunkan Terbanding II kepada Pembanding sebagai jaminan atas **Fasilitas Pembiayaan Syari'ah** yang telah diterima Terbanding II, hal mana diatur dan tunduk pada ketentuan-ketentuan di dalam Undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, maka segala permasalahan yang berkaitan dengan Jaminan atas pembiayaan Syari'ah **termasuk dari pihak ketiga** merupakan permasalahan Perbankan Syari'ah. **Bahkan Terbanding I melibatkan Pembanding dalam perkara aquodijadikan sebagai Tergugat II** dimana Pembanding sebagai pemberi fasilitas pembiayaan kepada Terbanding II yang notabene Tergugat II/Pembanding adalah Bank Syari'ah.
4. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang untuk membatalkan putusan 91 Pengadilan Negeri Kupang karena Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

B. **GUGATAN TERBANDING I (D/H PENGUGAT) TELAH TERBUKTI DAN JELAS MERUPAKAN GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat keliru pertimbangan pada halaman 50-52 Putusan No. 91 yang pada intinya menyatakan "*Penggugat yang berwenang untuk menentukan siap-siapa yang akan digugatnya*". Bahwa Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Maka seyogyanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
6. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, Terbitan Sinar Grafika, Cetakan Kesembilan, November 2009, halaman 112, menyatakan sebagai berikut :  
"*Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :*  
- *tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG





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

7. Selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan ***judex facti*** salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, **harus ikut sebagai Tergugat**. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.
8. Begitu juga dengan perkara *aquo* sebagaimana sesuai dengan fakta persidangan tingkat pertama bahkan Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan hal tersebut dalam Putusan 91 halaman 51, dimana Tanah Warisan termasuk Objek Sengketa dijual dan dialihkan oleh Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto yang juga merupakan ahli waris atas Objek Sengketa kepada Terbanding II yaitu Iriyanto. Namun dalam perkara *aquo*, Terbanding I (d/h Penggugat) sama sekali tidak melibatkan Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto untuk dijadikan sebagai Tergugat. Padahal perkara *aquo* bermula ketika Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto yang menjual dan mengalihkan Objek Sengketa kepada Terbanding II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat. Jika mereka tidak menjual dan mengalihkan Objek Sengketa kepada Terbanding II maka perkara *aquo* tidak akan terjadi, namun Terbanding I justru tidak mengajukan gugatan kepada mereka yang jelas-jelas mereka lah yang menyebabkan perkara *aquo* terjadi, melainkan Terbanding I hanya mengajukan gugatan kepada Pembanding (h/d Tergugat II) yang dimana tidak ada sangkut pautnya dengan Terbanding I dan perkara *aquo*.
9. Bahwa dengan **tidak diikutsertakannya Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto** sebagaimana di atas oleh Terbanding I dalam perkara *aquo*, dan sesuai dengan pendapat ahli serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di atas, maka gugatan Terbanding I (h/d Penggugat) dalam perkara *aquo* adalah kurang pihak sehingga oleh karenanya sudah seharusnya dan sepatutnya Gugatan *aquoditolak* atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijk erklaard***). Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mempertimbangkan terkait hal ini dan membatalkan putusan tingkat pertama.

C. TERBANDING I (D/H PENGUGAT) TELAH TERBUKTI DAN JELAS TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (PERSONA STANDI IN JUDICIO) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP PEMBANDING (D/H TERGUGAT II) KARENA PEMBANDING TIDAK PERNAH MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERBANDING I

10. Bahwa Majelis Hakim keliru mempertimbangan pada halaman 52-53 Putusan 91 perihal Terbanding I yang tidak memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan *quo* kepada Pembanding dengan dasar "Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya"
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang sesungguhnya di muka persidangan tingkat pertama membuktikan Pembanding tidak pernah mempunyai Hubungan hukum dengan Terbanding I, baik dalam hubungan hukum antara bank dengan nasabahnya, maupun dalam hubungan hukum antara debitur dengan kreditur ataupun hubungan hukum lainnya.
12. Bahwa Terbanding II menjamin/mengagunkan Objek Sengketa atas pembiayaannya berupa Sertifikat **yang telah terdaftar dan tercatat atas nama Terbanding II**, bahkan pengikatan pembiayaan dan Objek Sengketa hanya terikat hubungan hukum antara Terbanding II dan Pembanding bahkan Terbanding I mengakui sendiri di dalam Repliknya. Bahwa Terbanding I bukanlah pemilik atas Objek Sengketa hal mana sudah dibuktikan dengan Sertifikat Objek Sengketa sehingga Terbanding I tidak berhak menggugat kepada Pembanding.
13. Disamping itu, terkait peralihan Objek Sengketa kepada Terbanding II tidak ada hubungannya sama sekali dengan Pembanding, dimana Objek Sengketa dijual dan dialihkan oleh Hironimus Meto bersama-sama dengan Tersia Meto dan Marselinus Meto kepada Terbanding II.
14. Bahwa sehubungan dengan di atas atas fakta berdasarkan bukti yang telah diajukan dimuka persidangan tingkat pertama, maka mohon Majelis Hakim Tingkat Banding atas pertimbangannya agar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang atas perkara *quo*.

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

15. Bahwa sebagaimana bukti dan fakta-fakta hukum di muka persidangan tingkat pertama, Terbanding I tidak berhak menuntut Pembanding agar

Halaman 10 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



penjaminan Objek Sengketa yang telah dilakukan oleh Terbanding II kepada Pemanding menjadi tidak sah dan batal demi hukum, karena Objek Sengketa bukanlah milik Terbanding I melainkan milik Terbanding II sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Iriyanto.

16. Bahwa oleh karena Objek Sengketa **bukanlah barang milik Terbanding I melainkan milik Terbanding II sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata**, maka tidak terdapat dasar hukum dan alasan bagi Terbanding I untuk menuntut Pemanding.

E. MAJELIS HAKIM KELIRU MEMPERTIMBANGKAN MAKSUD PEMBANDING (D/H TERGUGAT II) DALAM MENGAJUKAN EKSEPSI ERROR IN PERSONA : PENGGUGAT KELIRU MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KEPADA TERGUGAT II

17. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 55-56 putusan 91 telah keliru mempertimbangkan maksud Pemanding terkait Eksepsi Error in Persona dalam gugatan Terbanding I hal mana Terbanding I keliru mengajukan gugatan *aquo* kepada Pemanding.

18. Bahwa maksud Pemanding adalah Terbanding I keliru mengajukan gugatan kepada **Pimpinan** PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang, Karena jika suatu gugatan ditujukan kepada pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang maka hal tersebut ditujukan secara **Pribadi**. Dimana Objek Sengketa dijaminan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang merupakan Badan Hukum, dengan demikian tidak tepat jika Terbanding I mengajukan gugatan kepada pimpinan.

Sebagaimana merujuk dalam Putusan Mahkamah Agung No. 419/K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 jo Putusan Mahkamah Agung No. 597/K/SIP/1983 tanggal 8 Mei 1984 jo Putusan Mahkamah Agung No. 601/K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977 jo Putusan Mahkamah Agung No. 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, menyatakan Terbanding I tidak dapat mengajukan gugatan *aquo* kepada **Pimpinan** PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang. Karena Objek sengketa jelas-jelas dijaminan/diagunkan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk bukan **pimpinannya**, walaupun **pimpinan** PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kupang yang melakukan pengikatan jaminan Objek Sengketa, maka hal tersebut dilakukan bertindak atas nama serta mewakili PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.



**F. GUGATAN PENGUGAT MENDUNG OBSCUR LIBER KARENA TUNTUTAN GANTI KERUGIAN IMMATERIAL DALAM POSITA DAN PETITUM SALING BERTENTANGAN**

19. Bahwa pembanding menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam halaman 56-57 putusan 91 terkait Gugatan Terbanding I mengandung Obscur Liber karena tuntutan ganti kerugian Immaterial dalam Posita dan Petitum saling bertentangan, karena menunjukan ketidakonsisten Terbanding I dalam mengajukan gugatan *aquo*, dimana dalil Terbanding I dalam Posita point 18 gugatan Terbanding I merasa mengalami **kerugian immaterial** akibat tidak bisa menikmati tanah sengketa tersebut yang ditaksir sebesar **Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah)**, namun Terbanding I justru menuntut dalam Petitum gugatannya pada point 10 sebesar **Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah)**. Bahkan tuntutan ganti kerugian tersebut tidak berdasar dan bukti yang jelas.
20. Sehingga terlihat Terbanding I mengharapkan—kalau tak hendak dikatakan **"memaksakan"** keluarnya putusan—putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Terbanding I. Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang untuk mempertimbangkan hal ini dan membatalkan putusan 91 karena sesungguhnya gugatan Terbanding I mengandung *Obscur Liber* dan seyogyanya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Veklaard) **terutama terkait tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Terbanding I.**

**II. POKOK PERKARA**

**A. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU MENYATAKAN TERBANDING I (D/H PENGUGAT) MERUPAKAN SALAH SATU AHLI WARIS TERHADAP OBJEK SENGKETA DAN BERHAK ATAS OBJEK SENGKETA**

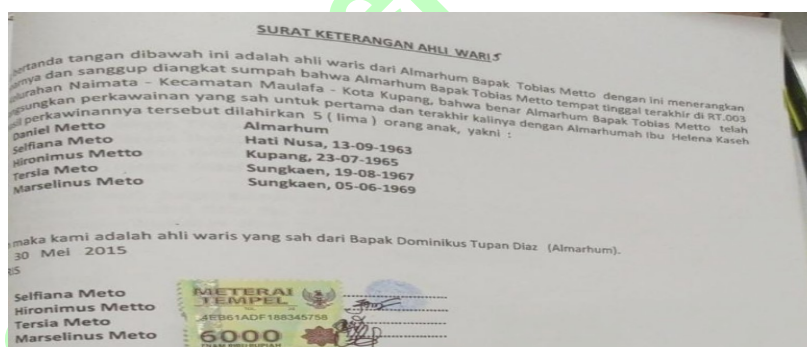
1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama yang didasarkan pada pertimbangan hukum terkait pokok perkara pada halaman 59 s/d 69 Putusan 91, Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan kepemilikan atau ahli waris dalam Tanah Warisan sebidang tanah dengan seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata termasuk sebidang tanah seluas  $\pm 6.505 \text{ M}^2$  dengan

Halaman 12 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Iriyanto *in casu* Terbanding II, untuk selanjutnya disebut “**Objek Sengketa**”.

2. Bahwa sebagaimana bukti dan fakta yang diajukan oleh Turut Terbanding pada Persidangan tingkat pertama, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Pembagian Waris tertanggal 30 Mei 2015, Tanah Waris seluas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$  termasuk Objek Sengketa merupakan tanah milik warisan **Almarhum Tobias Metto** yang merupakan ayah dari almarhum Daniel metto, Hironimus Metto, Tersia Meto dan Marselinus Metto yang menyatakan kepemilikan tanah waris dari Bapak Tobias Metto adalah Daniel Metto (alm), Selfiana Metto, Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Metto. Dimana para ahli waris menyerahkan kepemilikan tanah warisan kepada ahli waris Hironimus Metto. **Dalam Surat Keterangan Waris tersebut tidak ada tercantum nama Terbanding I sebagai ahli waris atas Objek Sengketa.**



3. Surat Keterangan Waris tahun 2015 tersebut jelas dikeluarkan oleh Kelurahan Naimata yang dikuatkan oleh Kecamatan Maulafa dan disaksikan oleh dua orang saksi serta ditandatangani oleh para ahli waris **Selfiana Meto, Hironimus Metto, Tersia Meto dan Marselinus Metto** dan Surat tersebut dijadikan **Terbanding II dan Hironimus Metto** sebagai dasar pengajuan permohonan hak milik atas Objek Sengketa, sehingga bagaimana mungkin Sertifikat Objek Sengketa dapat diterbitkan jika kalau tidak ada dasar Surat Keterangan Warisnya hal mana Objek Sengketa merupakan tanah warisan.
4. Bahwa **seharusnya yang perlu dipertanyakan adalah apakah bukti Surat Keterangan Waris tahun 2017 sebagaimana P.4 dan P.5 yang diajukan Terbanding I adalah benar?** Hal mana proses jual beli telah dilakukan pada tahun 2015 berdasarkan Surat Keterangan Waris 2015 yang jelas





dalam surat keterangan waris tersebut Terbanding I bukanlah salah satu ahli waris terhadap Objek Sengketa dan peralihan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah, dan penjaminan atas Objek Sengketa yang diberikan oleh Terbanding II kepada Pemanding **dilakukan pada tahun 2016** setelah Sertifikat telah tercatat atas nama Terbanding II hal mana proses penjaminan tersebut benar-benar dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian tanpa melawan hukum, dimana Pemanding telah sangat teliti melakukan pengecekan keabsahan atas Sertifikat Objek Sengketa sebelum pengikatan jaminan Objek Sengketa dan hasil yang didapat tidak terdapat adanya sengketa dan Sertifikat benar-benar terdaftar secara sah atas nama Terbanding II.

5. Disamping itu, bukti P.2 dan P.3 yang diajukan Terbanding I membuktikan bahwa Terbanding I bukanlah termasuk ahli waris atas Objek Sengketa sebagaimana yang tercantum dalam P.2 dan P.3 yang menerangkan bahwa alm. Daniel Metto adalah benar warga Kelurahan Naimata yang telah meninggal dunia tahun 2013 di rumah dan almarhum tidak menikah dan tidak memiliki ahli waris selain saudara kandungnya. Bagaimana mungkin Terbanding I bisa mengaku sebagai ahli waris dan membuat Surat Keterangan Waris dari Daniel Metto pada tahun 2017, sedangkan menurut bukti P.2 dan P.3 yang diajukan sendiri oleh Terbanding I di muka persidangan bahwa alm. Daniel Metto tidak pernah menikah dan tidak memiliki ahli waris selain saudara kandungnya.
6. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding dalam persidangan tingkat Pertama telah cukup kuat **membuktikan bahwa Objek Sengketa sesuai SHM No. 1369/Naimata an. Terbanding II berasal dari perolehan hak yang sah karena telah jelas Terbanding I bukanlah salah satu ahli waris atau pihak yang berhak atas Objek Sengketa sehingga tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Terbanding I atas peralihan Objek Sengketa.**
7. **Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang** yang seharusnya dipertanyakan mengenai kekuatan pembuktian antara para pihak adalah pihak Terbanding I karena Surat Keterangan Waris dan Pembagian Waris tahun 2017 yang diajukan oleh Terbanding I merupakan surat yang dibuat **setelah adanya proses jual beli pada tahun 2015**, hal mana **telah terdapat Surat Keterangan Waris dan Pembagian Waris tahun 2015 yang sah yang dijadikan sebagai dasar proses peralihan Objek Sengketa sesuai dengan prosedur yang sah**, bahkan bukti lainnya



yang diajukan oleh Terbanding I adalah keterangan saksi-saksi. Hal mana telah Pembanding telah sampaikan pada jawaban-jawaban pada tingkat pertama adalah sebagai berikut :

Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu sebagai berikut :

- a. Bpk. Denny Handoko : Saksi merupakan orang tua dari salah satu end user perumahan atas No. 1368/Kel.Naimata.

**Dalam hal ini saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan Perkara *aquo*, karena Objek Perkara yang di permasalahkan dalam perkara *aquo* adalah No. 1369/Kel.Naimata "Objek Sengketa".**

- b. Salah satu warga yang tinggal disekitar Objek Sengketa dan merupakan mantan Ketua RT 006.

**Dalam hal ini saksi yang diajukan oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan perkara *aquo*, bahkan objek sengketa terletak di RT 003 bukan 006.**

Bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I di muka Persidangan tidak ada relevansi dengan perkara *aquo*, bahkan kedua Saksi tidak mengetahui penjaminan Objek Sengketa di Pembanding atas Pembiayaan Terbanding II sehingga menunjukkan bahwa Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding I atas perkara *aquo*. Disamping itu, Saksi-saksi tidak mengetahui secara langsung peralihan Objek Sengketa dari Hironimus Metto ke Terbanding II.

Dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru menyatakan bahwa Terbanding I merupakan salah satu ahli waris atas Objek Sengketa dengan mempertimbangkan oleh karena Terbanding I dapat membuktikan dalilnya mengenai dasar hak nya atas tanah Objek Sengketa dan didukung berdasarkan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I padahal sebagaimana fakta-fakta di persidangan bukti yang diajukan oleh Terbanding I tidak cukup membuktikan dalilnya bahkan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I tidak ada relevansinya sama sekali dengan perkara *aquo*, sehingga Terbanding I tidak berhak atas Tanah Warisan termasuk Objek Sengketa.

Disamping itu, Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru menyatakan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya padahal telah jelas Para Tergugat telah membuktikan dengan pembuktian yang sempurna bahwa peralihan Objek Sengketa adalah sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.



B. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU MENYATAKAN PENJAMINAN SHM OBJEK SENGKETA TELAH MELANGGAR PRINSIP KEHATI-HATIAN DAN MELAWAN HUKUM SEHINGGA TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM

8. Bahwa Putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama keliru menyatakan Penjaminan SHM Objek Sengketa telah melanggar prinsip kehati-hatian dan melawan hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum **oleh karena penjaminan dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Terbanding I sebagai pemilik yang berhak atas tanah sengketa.**
9. Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, bahwa pengikatan jaminan Objek Sengketa telah dilakukan secara sempurna dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian tanpa melawan hukum, hal mana Pembanding telah buktikan di muka persidangan pada tingkat pertama dengan alat bukti tertulis berupa akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dimana dapat mematahkan dalil Terbanding I, bahkan Penggugat pun tidak mampu mematahkan dalil Tergugat II perihal hal ini.
10. Bahwa pengikatan Objek Sengketa dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dimana sebelum pengikatan akad dan jaminan tentunya **Pembanding telah melakukan pengecekan keabsahan sertifikat jaminan Objek Sengketa pada Kantor Badan Pertahanan Nasional Kota Kupang dan hasil yang didapat terbukti telah tercatat kepemilikannya atas nama Iriyanto "Terbanding II" dan tidak adanya catatan tersangkut sengketa atas Objek Sengketa.** Sehingga Objek Sengketa dapat diikat secara sempurna dihadapan pejabat berwenang dan menjadi akta otentik yang memiliki sifat pembuktian yang sempurna sebagaimana berdasarkan Pasal 1870 KHUPerdata, diterangkan pada pokoknya bahwa terhadap pihak yang berkepentingan, maka suatu akta otentik menjadi bukti yang sempurna terhadap isi yang termuat didalamnya. Dan lebih jelasnya terkait proses pengikatan penjaminan ini dilakukan perkenan Pembanding sampaikan kembali agar menjadi titik terang bagi Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding.
11. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2016, Pembanding telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) untuk keperluan modal kerja kontruksi untuk pembangunan rumah, sebagaimana tertera dalam Formulir Permohonan Pembiayaan SME, dimana atas permohonan pembiayaan dimaksud Pembanding menyetujui

Halaman 16 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



untuk memberikan fasilitas kepada Terbanding II sebesar Rp. 900.000.000,- sebagaimana dinyatakan dalam Surat No. 008/OL/BMI-KPG/II/2016 tanggal 18 Februari 2016 perihal Persetujuan Fasilitas IB SME Modal Kerja Kontruksi Developer (selanjutnya disebut "**Offering Letter**").

12. Bahwa setelah diterimanya kelengkapan dokumen Terbanding II, selanjutnya Pembanding melaksanakan proses analisa kelayakan calon nasabah, kemudian setelah seluruh persyaratan pembiayaan terpenuhi, pada tanggal 4 Maret 2016 dilaksanakan proses penandatanganan fasilitas pembiayaan dengan Terbanding II yang dituangkan dalam Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 06 yang dibuat oleh dan dihadapan Yustina Widhiwuryani, S.H., M.Kn., Notaris di Kupang (selanjutnya disebut "**Akad No. 06**").

13. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan tersebut diatas, Terbanding II telah secara sukarela menyerahkan jaminan yang telah **tercatat atas nama Terbanding II** yaitu :

- a. Sebidang Tanah yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1368/Naimata tercatat atas nama Iriyanto "Terbanding II" seluas 3.000 M<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "**SHM 1368/Naimata**") yang mana atas SHM 1368 telah dilakukan pemecahan menjadi 20 SHM.
- b. Sebidang Tanah yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, kecamatan Maulafa, Kelurahan Naimata dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1369/Naimata tercatat atas nama Iriyanto "Terbanding II" seluas 6.505 M, untuk selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**" dan telah terpasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 951.028.279,- sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 856/2016 (selanjutnya disebut "**SHT 856/2016**") tanggal 1 Agustus 2016 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 53/2016 tanggal 4 Maret 2016 (selanjutnya disebut "**APHT 53/2016**") yang dibuat dihadapan Yustina Widhiwuryani, SH., M.Kn.

Dimana atas jaminan yang diberikan Terbanding II, sebelum dilakukan pengikatan Akad Pembiayaan serta pemecahan terhadap SHM 1368 dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM 1369, Pembanding telah melakukan pengecekan SHM 1368 dan SHM 1369 pada Badan Pertanahan Nasional kota Kupang (Turut Terbanding), yang mana dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengecekan sertifikat dimaksud didapat hasil bahwa SHM 1368 dan SHM 1369 benar merupakan milik Terbanding II sesuai dengan pencatatan pada Badan Pertanahan Nasional kota Kupang.

14. Bahwa oleh karena Objek Sengketa merupakan jaminan atas pembiayaan yang diberikan Terbanding II, maka Pembanding mempunyai hak dan kepentingan terhadap Objek Sengketa yang tidak boleh diabaikan oleh hukum, terlebih lagi seluruh dokumen telah diikat secara sempurna dihadapan pejabat berwenang sehingga menjadi akta otentik yang memiliki sifat pembuktian yang sempurna sebagaimana berdasarkan Pasal 1870 KHUPerdata. Oleh karena itu, Pembanding telah melakukan prinsip-prinsip kehati-hatian tanpa melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengikatan secara sempurna. Terlebih Terbanding II telah menyatakan bahwa Objek Sengketa tidak tersangkut suatu sengketa sebagaimana dalam Pasal 1 APHT No. 53/2016.

**C. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU MENYATAKAN PERALIHAN OBJEK SENGKETA KEPADA TERBANDING II (D/H TERGUGAT I) ADALAH TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM OLEH KARENA DILAKUKAN TANPA PERSETUJUAN DAN TANPA SEPENGETAHUAN TERBANDING I SEBAGAI AHLI WARIS YANG BERHAK ATAS OBJEK SENGKETA**

15. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru memutuskan pembelian Objek Sengketa oleh Terbanding II adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena pembelian dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Terbanding I yang berhak atas Objek Sengketa.
16. Bahwa sebagaimana Pembanding telah di atas sebelumnya, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor Kel.Nmt.593.21/II/SKAW/V-1/2015 tanggal 3 Juni 2015 dan Akta Pembagian Warisan Nomor Kel.Nmt.593.21/05/APW/VI/2015 tanggal 3 Juni 2015 yang diajukan oleh Hironimus Metto kepada Turut Terbanding membuktikan bahwa Terbanding I bukanlah salah satu ahli waris atas Objek Sengketa, tidak ada satu nama Terbanding I dalam Surat Keterangan dan Pembagian Waris tersebut. Bahkan Bukti P.2 dan P.3 yang diajukan oleh Terbanding I sendiri di muka persidanganyang menerangkan bahwa alm. Daniel Metto adalah benar warga Kelurahan Naimata yang telah meninggal dunia tahun 2013 di rumah dan almarhum tidak menikah dan tidak memiliki ahli waris, kalau jika benar Daniel Metto adalah Pewaris atas Objek Sengketa bagaimana dengan Surat Keterangan Kematian Daniel Metto yang merangkan hal tersebut? Sehingga

Halaman 18 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG





membuktikan Terbanding I bukanlah ahli waris atas Objek Sengketa maka dengan demikian peralihan Objek Sengketa tetap sah secara hukum karena tidak perlu mendapatkan persetujuan dan sepengetahuan dari Terbanding I karena Terbanding I bukanlah ahli waris atau pihak yang berhak atas Objek Sengketa.

17. Disamping itu, bahwa Objek Sengketa dialihkan oleh Hironimus Metto (salah satu ahli waris) yang bertindak atas nama mewakili seluruh ahli waris termasuk Penggugat. Hal tersebut dibuktikan dengan **pernyataan Hironimus Metto pada dalil Posita point 2 s/d 3 gugatan No. 4/Pdt.G/2018/PN.Kpg** hal mana Pembanding telah ajukan di muka persidangan tingkat pertama, bahwa **Hironimus Metto dan ahli waris lainnya** menyetujui tawaran Tergugat I untuk menjual Objek Sengketa kepada Terbanding II dan terjadilah kesepakatan. Artinya peralihan Objek Sengketa dilakukan atas dasar kesepakatan antara Hironimus Metto sebagai Penjual yang mewakili dari seluruh ahli waris kepada Iriyanto in casu Terbanding II sebagai Pembeli atas Objek Sengketa, sehingga sudah cukup menjadi bukti pengakuan secara material dan dengan **terbitnya SHM No. 1369/Naimata yang tercatat atas nama Iriyanto "Terbanding II"**.
18. Bahkan hal tersebut diperkuat dengan Surat Pembagian Waris tahun 2015, hal mana **Hironimus Metto** berhak menjual atau mengalihkan **Tanah Waris** tersebut termasuk Objek Sengketa karena seluruh ahli waris atas Tanah Waris tersebut dengan sukarela **menghentikan/mengakhiri** kepemilikan bersama atas Tanah Waris tersebut dan menyerahkan kepada Ahli Waris yang Bernama **Hironimus Metto**, sehingga peralihan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Hironimus Metto kepada Terbanding II adalah sah secara hukum karena memang Hironimus Metto berhak menjual Tanah Waris tersebut.

**D. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA KELIRU MENYATAKAN PEMBANDING (D/H TERGUGAT II) MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

19. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru memberikan mempertimbangkan sebagaimana putusan 91 yang pada intinya menyatakan Pembanding tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan bahwa SHM 1369/Naimata Obyek Sengketa berasal dari perolehan hak yang sah bahkan menyatakan oleh perbuatan Terbanding II yang menguasai Objek Sengketa merupakan perbuatan melawan hukum.



20. Bahwa penguasaan terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh Pembanding dan Terbanding II bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan atas dasar hak Pembanding sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak yang diberikan oleh Undang-undang untuk menguasai Objek Sengketa hal mana telah Pembanding buktikan di muka persidangan tingkat Pertama sesuai bukti TII-3, yang membuktikan bahwa Objek Sengketa telah diikat Hak Tanggungan secara sempurna sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana Objek Sengketa telah dijamin oleh Terbanding II atas pembiayaannya yang telah diterima dan dinikmati oleh Terbanding II. Dengan demikian sepanjang Terbanding II belum melunasi kewajiban pembiayaannya kepada Pembanding maka Objek Sengketa tetap melekat sebagai Hak Tanggungan untuk menjamin seluruh kewajiban pembiayaan Terbanding II.
21. Bahwa Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, faktanya telah membuktikan secara sempurna bahwa Sertifikat Objek Sengketa berasal dari perolehan hak yang sah bahkan selama proses persidangan perkara *aquo* tingkat pertama tidak terdapat satu pun alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang membuktikan jika memang Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Majelis hakim Tingkat Pertama. Juga tidak terdapat satu pun perbuatan Pembanding yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.
22. Bahwa seluruh SHM Objek Sengketa yang menjadi jaminan pembiayaan Terbanding II kepada Pembanding adalah **tercatat atas nama IRIYANTO "Terbanding II"**. Oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24/1997") IRIYANTO harus diakui sebagai pemilik yang sah dari SHM Sertipikat Jaminan tersebut.
23. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata jo. Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 maka sebagai akta otentik, pada SHM Objek Sengketa tersebut melekat kekuatan pembuktian sebagai berikut:
- a. **Kekuatan pembuktian lahiriah**, artinya SHM Sertipikat Jaminan tersebut diatas harus dianggap berlaku dan mengikat, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal itu sesuai pula dengan azas *acta publice probant sese ipse*.

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



- b. **Kekuatan pembuktian formil**, artinya SHM Sertipikat Jaminan tersebut membuktikan kebenaran dari tindakan/perbuatan pejabat yang dituangkan dalam SHM Sertipikat Jaminan, membuktikan kebenaran tanggal dan tempat SHM Sertipikat Jaminan itu dibuat serta keaslian tanda tangan pejabat di dalamnya, kepastian hukum tentang kebenaran keterangan di dalam SHM Sertipikat Jaminan tersebut.
- c. **Kekuatan pembuktian material**, artinya SHM Sertipikat Jaminan tersebut membuktikan kebenaran isi/materinya dan mempunyai jangkauan keberlakuannya tidak saja terhadap orang yang menjadi pemegang hak tersebut, akan tetapi juga bagi ahli warisnya dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya.

24. Bahwa oleh karena SHM Objek Sengketa jelas tercatat dan terdaftar atas nama Iriyanto in casu Terbanding II, maka Terbanding II sebagai Pemegang Hak Milik atas Objek Sengketa berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum secara bebas sepenuhnya termasuk menjaminkan Tanah kepemilikannya untuk melakukan pembiayaan kepada Pemanding, sebagaimana sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 570 Jo Pasal 571 jo Pasal 572 KUHPdata.

25. Bahwa Pemanding I bukanlah pemilik atas Objek Sengketa yang menjadi jaminan atas pembiayaan Terbanding II kepada Pemanding, dimana kepemilikan atas SHM Objek Sengketa jelas tercatat atas nama IRIYANTO "Terbanding II" sehingga penjaminan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Terbanding II kepada Pemanding adalah sah dan tidak melawan hukum tanpa perlu mendapatkan persetujuan dan sepengetahuan Terbanding I karena klaim yang dinyatakan oleh Terbanding I yang berhak atas Objek Sengketa adalah tidak berdasar mengingat, apabila Objek Sengketa nyatanya tidak terdaftar atas nama Terbanding II dan terbukti terdapat sengketa, maka pembebanan Hak Tanggungan atas SHM Sertipikat Jaminan tersebut tidak dapat dilakukan, karena akan ditolak oleh PPAT untuk membuat APHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c. PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan sebagai berikut:

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

26. Bahwa faktanya, pada saat penerimaan SHM Objek Sengketa untuk pembebanan Hak Tanggungan, PPAT Yustina Widhiwuryani,SH.,MKn., telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pemeriksaan dan pengecekan atas SHM Objek Sengketa untuk disesuaikan dengan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan hasil bahwa benar SHM Objek Sengketa itu tercatat atas nama IRIYANTO "Terbanding II" serta tidak terdapat permasalahan ataupun sengketa kepemilikan atas seluruh SHM Objek Sengketa tersebut, sehingga PPAT tidak menolak dan tetap mengurus proses pembebanan Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan dan Kantor Pertanahan Kota Kupang selaku instansi yang berwenang untuk mendaftarkan hak tanggungan pun telah dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Pemanding.

27. Bahwa Pengikatan Jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Pemanding dan penguasaan serta pemilikan oleh Terbanding II dan Pemanding atas Objek Sengketa **bukanlah Perbuatan Melawan Hukum**. Mengingat pengikatan jaminan dilakukan dengan sempurna sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, hal mana telah Pemanding buktikan di muka persidangan pada tingkat pertama. Pemanding telah melakukan pengikatan Objek Sengketa secara sempurna dan sesuai dengan prosedur serta ketentuan hukum yang berlaku dengan dibuktikan berupa Sertipikat Jaminan Objek Sengketa yang tercatat dan terdaftar atas nama IRIYANTO in casu Terbanding II tanpa adanya catatan dan terbukti adanya sengketa, sehingga untuk menjaminkannya tidak perlu memerlukan persetujuan atau izin dari Terbanding I. Dengan demikian pengikatan jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Pemanding sebagai penjaminan perlunasan atas pembiayaan Terbanding II adalah **sah dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum**.

E. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMAMENGABAIKAN DAN MENGESAMPINGKAN FAKTA BAHWA PEMBANDING MERUPAKANPEMEMANG HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK SENGKETA SEHINGGA PEMBANDING BERHAK ATAS OBJEK SENGKETA SEPANJANG TERBANDING II BELUM MELUNASI KEWAJIBAN PEMBIAYAANNYA KEPADA PEMBANDING

28. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan dan mengesampingkan fakta bahwa Pemanding merupakan Pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa, hal mana berdasarkan fakta yang sesungguhnya di persidangan tingkat pertama yang telah Pemanding buktikan dengan pembuktian secara sempurna, Objek Sengketa berada dibawah penguasaan Pemanding yang telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan. Sebagaimana Pemanding telah uraikan sejara jelas diatas, bahwa kepemilikan atas Objek Sengketa jelas tercatat dan

Halaman 22dari 42PutusanNomor 57/PDT/2022/PT KPG



terdaftar atas nama **IRIYANTO in casu Terbanding II** serta tidak ada catatan dan terbukti Objek Sengketa terdapat sengketa. Oleh karena itu, Objek Sengketa dapat dilakukan pengikatan jaminan atas pembiayaan Terbanding II sebagaimana Terbanding II telah memberikan Objek Sengketa kepada Pembanding sebagai jaminan atas pembiayaannya. Sehingga pengikatan jaminan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Pembanding sebagai penjaminan perlunasan atas pembiayaan yang diterima oleh Terbanding II adalah **sah dan bukanlah Perbuatan Melawan Hukum**.

29. Dengan demikian Pembanding menolak secara tegas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan point 8 yang menghukum Terbanding II dan Pembanding untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada Terbanding I, baik secara paksa maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan.

**Mohon Pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang** bahwa Pembanding merupakan Pemegang hak Tanggungan atas Objek Sengketa, hal mana Objek Sengketa merupakan jaminan atas pembiayaan Terbanding II yang telah diterima dan nikmatnya, yang telah diikat secara sempurna dan sesuai dengan prosedur ketentuan hukum yang berlaku, bahkan fakta yang sesungguhnya adalah Objek Sengketa merupakan kepemilikan Terbanding II dan peralihan Objek Sengketa dari Hironimus kepada Terbanding II dilakukan berdasarkan ketentuan hukum berlaku. Maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang membatalkan putusan Tingkat Pertama karena bertentangan dengan rasa keadilan.

**F. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA MENGESAMPINGKAN DAN MENGABAIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBANDING YANG MERUPAKAN KREDITUR BERIKTIKAD BAIK**

30. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabaikan dan mengesampingkan Perlindungan hukum kepada Pembanding yang merupakan Kreditur beriktikad baik, dimana sebagaimana telah Pembanding sampaikan bahwa jaminan yang diberikan Terbanding II untuk diagunkan semata-mata sebagai jaminan atas pembayaran kembali pembiayaan yang diterimanya berdasarkan Akad No. 06 dan telah dibebankan Hak Tanggungan yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
31. Bahwa **Pembanding adalah Lembaga Perbankan Syariah yang beriktikad baik**, yang dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada Terbanding II

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG





yaitu Sdr. Iriyanto yang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, oleh karena itu **haruslah mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum yang baik.**

32. Bahwa sebagai pemegang Hak Tanggungan, hak dan kepentingan Pembanding seharusnya dilindungi sesuai dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam penjelasan *pasal 1 angka 3 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, telah mengatur suatu lembaga hak jaminan kebendaan atas barang tidak bergerak yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut:

- Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada;
- Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

33. Bahwa sebagaimana uraian diatas Pembanding selaku pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, maka sepatutnya Pembanding harus dilindungi, hal ini sesuai lampiran *Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012, tentang Hasil Kamar Perdata MARI*, pada bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, butir ke VIII dan IX halaman 7, yang berbunyi sebagai berikut:

**"VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".**

**"IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak".**

**G.TERBANDING I (D/H PENGUGAT) ADALAH PENGUGAT YANG BERITIKAD BURUK**

34. Sebagaimana fakta di dalam persidangan tingkat pertama bahwa terbukti Terbanding I adalah Penggugat yang beritikad buruk, yang mencari-cari dasar dan alasan agar mengambil alih dan menguasai Objek Sengketa dari Terbanding II dan Pembanding.

Halaman 24 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



35. Bahwa sebelum gugatan *aquo* diajukan, Terbanding I mengajukan gugatan dengan objek dan pokok perkara yang sama dengan perkara *aquo* yaitu perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg. Dimana dalam perkara tsb Terbanding I mengajukan gugatan kepada Hironimus Meto, Tersia Meto dan Marselinus Meto sebagai Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang dimana merupakan salah satu ahli waris atas Objek Sengketa **yang dimana mereka yang mengalihkan Objek Sengketa kepada Terbanding II**. Tidak hanya itu, Terbanding I pun mengajukan gugatan kepada konsumen Terbanding II sebagai Tergugat 6 s/d 20 dalam gugatan tersebut. Namun pada akhirnya gugatan tersebut telah dicabut oleh Terbanding I dengan tanggal Penetapan 17 Februari 2021 dan selanjutnya mengajukan gugatan *aquo* dengan objek dan pokok permasalahan yang sama hanya kepada Terbanding II, Pembanding dan Turut Terbanding saja tanpa melibatkan pihak-pihak lainnya kembali, padahal Pembanding tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding I atas perkara *aquo*.
36. Sehingga terlihat jelas adanya itikad buruk dari Terbanding I untuk mengharapkan – kalau tak hendak dikatakan **"memaksakan"** keluarnya putusan – putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan Terbanding I agar dapat mengambil alih dan menguasai Objek Sengketa dari Pembanding dengan cara menuntut agar penjaminan atas pembiayaan Terbanding II yang telah diikat secara sempurna oleh Pembanding untuk dibatalkan. Dengan demikian mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang untuk membatalkan Putusan 91, karena gugatan *aquo* diajukan dengan itikad buruk Terbanding I.

H. KESEPAKATAN PERDAMAIAN ANTARA HIRONIMUS METTO DAN AHLI WARIS LAINNYA DENGAN TERBANDING I (D/H PENGUGAT) DALAM PERKARA NO. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg SEHARUSNYA TIDAK MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PIHAK KETIGA YAITU TERBANDING II (D/H TERGUGAT I) SEBAGAI PEMBELI OBJEK SENGKETA DAN PEMBANDING SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

37. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan keliru menyatakan bahwa terungkap fakta adanya pernyataan melalui perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg yang pada pokoknya Hironimus Metto bersama-sama dengan Tersia Metto dan Marselinus Meto sebagai ahli waris dan Penjual Objek Sengketa telah mengakui bahwa Tanah Warisan termasuk Objek Sengketa adalah sah milik Terbanding I.
38. Bahwa faktanya kesepakatan perdamaian dalam perkara **No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg** tersebut, **Pembanding dan Terbanding II**

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



(Pembeli) tidak dilibatkan sama sekali oleh Terbanding I dan Para Tergugat (Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Meto).

39. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama bertentangan dengan **Pasal 1340 KuHPerdata**, yang berbunyi sebagai berikut :

*"suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."*

*"Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi terhadap pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal*

*yang diatur dalam pasal 1317 KUHPerdata".*

Bahwa Kesepakatan perdamaian para pihak dalam perkara **No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg** seyogyanya tidak dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga yaitu Pembeli (Iriyanto) dan Pembanding sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa. Hasil dari kesepakatan perdamaian tersebut menimbulkan kerugian bagi Terbanding II (Pembeli) dan Pembanding yang berpotensi kehilangan Objek Sengketa yang telah diikat Hak Tanggungan secara sempurna sehingga Pembanding tidak dapat mendapatkan haknya untuk mengambil perlunasan dari kewajiban pembiayaan Terbanding II.

40. Bahwa pengakuan Para Tergugat atas kesepakatan perdamaian dalam perkara **No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg** (Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Meto sebagai ahli waris dan Penjual Objek Sengketa) bertentangan dengan pengakuannya pada saat peralihan Objek Sengketa kepada Terbanding II, hal mana mereka tidak mengakui/tidak menyatakan Terbanding I merupakan salah satu ahli waris atas Objek Sengketa, hal ini dibuktikan dengan penerbitan Sertifikat Objek Sengketa, Surat Keterangan Waris tahun 2015 yang diajukan oleh para ahli waris tersebut sebagai dasar untuk peralihan dan penerbitan sertifikat Objek Sengketa.

41. Disamping itu, peralihan telah dilakukan pada tahun 2015 dan pengikatan Hak Tanggungan telah dilakukan pada tahun 2016 sebelum adanya surat keterangan waris tahun 2017 yang diajukan oleh Terbanding I. Padahal peralihan Objek Sengketa didasarkan dengan **Surat Keterangan Waris tahun 2015 yang diajukan oleh para ahli waris yang menjual Objek Sengketa kepada Terbanding II** yang mana dalam surat keterangan waris tersebut tidak ada nama Terbanding I sebagai salah satu ahli waris atas Objek Sengketa dan peralihan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur ketentuan hukum yang berlaku.

Halaman 26 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



42. Selanjutnya ketika Terbanding II mengajukan pembiayaan di Pembanding pada tahun 2016 dan menjadikan Objek Sengketa sebagai jaminan atas pembiayaannya, sertifikat Objek Sengketa telah terdaftar atas nama Terbanding II (Iriyanto) dan Pembanding pun melakukan cek kembali atas keabsahannya tersebut di kantor BPN Kota Kupang yang hasil yang didapat benar merupakan milik Terbanding II dan tidak terdapat adanya catatan sengketa sehingga pengikatan jaminan Objek Sengketa dapat dilakukan.
43. Namun Terbanding I tiba-tiba muncul dengan mengajukan gugatan *aquo* dan sebelumnya mengajukan gugatan dengan objek yang sama pada tahun 2020 yaitu No.280/Pdt.G/2020/PN.Kpg, yang mengklaim dirinya merupakan salah satu ahli waris atas objek Sengketa dengan melampirkan Surat Keterangan Waris tahun 2017 padahal peralihan dan penerbitan sertifikat Objek Sengketa telah dilakukan sudah lama dan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga yang bermasalah disini adalah Terbanding I dan Para ahli waris lainnya yang telah menjual Objek Sengketa tersebut kepada Terbanding II.
44. Dengan demikian sebagaimana dasar hukum dan fakta diatas telah cukup membuktikan Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dan keliru menyatakan dan mempertimbangkan telah terdapat fakta bahwa Para Tergugat (**Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Meto sebagai ahli waris dan Penjual Objek Sengketa**) mengakui Terbanding I merupakan salah satu ahli waris Objek Sengketa yang didasarkan kesepakatan perdamaian dalam perkara No. 280/Pdt.G/2020/PN.Kpg antara Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Meto dengan Terbanding I, **karena pernyataan tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan hukum Pasal 1340KUHPerdara dimana Suatu Perjanjian tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketika.**

I. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA MENGESAMPINGKAN ATAU TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BAHWA TERBANDING II MERUPAKAN PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK SECARA HUKUM SEHINGGA HARUS DILINDUNGI
--

45. Majelis Hakim tingkat pertama mengesampingkan fakta atau tidak mempertimbangkan bahwa Terbanding II adalah Pembeli yang beriktikad baik sehingga seyogyanya harus dilindungi. Bahwa peraturan perundang-undangan mengatur bahwa seorang pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi dan pembeliannya harus dianggap sah.
46. Dalam perkara *aquo* Terbanding II membeli Objek Sengketa dari Hironimus Metto dan ahli warisnya lainnya dengan iktikad baik sesuai dengan prosedur



ketentuan hukum yang berlaku. Penjual mengakui bahwa Objek Jual Beli merupakan tanah warisan dan mereka adalah ahli warisnya sesuai dengan surat keterangan waris tahun 2015 yang mereka ajukan, selain itu diketahui Terbanding II dan sesuai dengan pernyataan Kesepakatan Jual Beli Objek Sengketa antara Terbanding II dan Penjual bahwa Objek Jual Beli tidak tercatat adanya sengketa sehingga hal ini sesuai dengan **Pasal 531 KUHPdata dan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 yang mengatur kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata.**

47. Jika ternyata di kemudian hari terdapat pihak ketiga yang mengaku selaku pemilik atas Objek Jual Beli maka dengan kata lain dapat dikatakan **bahwa Penjual lah yang tidak memberikan informasi yang benar kepada Pembeli.** Sehingga seyogyanya Terbanding II selaku Pembeli haruslah dilindungi oleh hukum.
48. Bahwa berdasarkan **putusan Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958**, mengatakan bahwa karena pembeli beriktikad baik maka jual beli harus dinyatakan sah. Dengan demikian perlindungan hukum yang dapat diperoleh bagi pembeli yang beriktikad baik adalah **transaksi jual belinya dianggap sah** dan oleh karenanya pembeli tetap dilindungi **sebagai pemilik tanah yang dibelinya tersebut.**
49. Selanjutnya berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7/2012 dalam butir IX** menjelaskan bahwa **pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.** Sehingga **pembeli tetap memperoleh tanahnya dan tidak diwajibkan mengganti kerugian dari pihak ketiga yang berhak tersebut.**
50. **Mahkamah Agung** kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli, pembeli yang beriktikad baik harus selalu dilindungi. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beriktikad baik dengan seorang penjual **harus dianggap sah.** Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi hukum.
51. Sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam **putusan No. 1267 K/Pdt/2012.** Perkara ini adalah mengenai perebutan tanah antara **ahli waris dengan pembeli lahan di Bone, Sulawesi Selatan.** Pembeli membeli tanah itu dari seorang ahli waris lain. Namun kemudian si penggugat menggugat ke pengadilan. Menurut Majelis Hakim Mahkamah Agung, jika para penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka **penggugat hanya dapat**





menuntut kepada tergugat (penjual) yang juga ahli waris. Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beriktikad baik, **maka pembeli harus dilindungi hukum. Perkara tersebut sama seperti perkara aquo** sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut serta dasar-dasar hukum diatas maka seyogyanya Pembeli haruslah dilindungi oleh hukum dan Terbanding I (d/h Penggugat) hanya dapat menuntut kerugian hanya kepada Penjualnya yaitu **Hironimus Metto, Tersia Metto dan Marselinus Meto sebagai ahli waris dan Penjual Objek Sengketa**, dengan demikian **penjualan Objek Sengketa haruslah dianggap sah dan Terbanding II selaku pembeli tetap dilindungi sebagai pemilik tanah atas Objek Sengketa yang dibelinya.**

Berdasarkan uraian, fakta dan dasar hukum diatas, maka Pembanding (d/h Tergugat II) selaku pemegang Hak Tanggungan atas SHM 1369/Kel.Naimata "Objek Sengketa" wajib memperoleh perlindungan hukum, dengan tidak membatalkan pembelian Objek Sengketa dari Hironimus Metto kepada Terbanding II, tidak membatalkan sertifikat Objek Sengketa yang telah diterbitkan secara sah dan **tidak membatalkan penjaminan Objek Sengketa oleh Terbanding II kepada Pembanding hal mana telah diikat secara sah dan sesuai dengan prosedur ketentuan hukum yang berlaku.**

Karena dengan pembatalan tersebut tidak hanya berdampak pada kerugian kepada Terbanding II, melainkan juga menjadi kerugian bagi Pembanding dan akibatnya Pembanding akan menempuh upaya-upaya untuk mempertahankan dan memperjuangkan hak-haknya sebagai lembaga perbankan syariah yang telah memberikan pembiayaan syariah kepada Terbanding II. Jika cara-cara yang demikian, tidak lagi bersesuaian dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan.

Maka berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan di atas, Pembanding mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa serta mengadili perkara aquo kiranya berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding (d/h Tergugat II);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 17 Februari 2022;

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding (d/h Tergugat II) untuk seluruhnya;

Halaman 29 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Gugatan Terbanding I (d/h Penggugat) untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Terbanding I (d/h Penggugat) dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Terbanding I (d/h Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Pembelian Objek Sengketa oleh Terbanding II (d/h Tergugat I) adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik No. 1369/Kel. Naimata, yang diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m<sup>2</sup> atas nama Iriyanto selaku Terbanding II (d/h Tergugat I) adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;
4. Menyatakan hukum penjaminan Sertifikat Hak Milik No. 1369/Kel. Naimata, yang diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m<sup>2</sup> atas nama Iriyanto selaku Terbanding II (d/h Tergugat I) yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 856/2016 adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;
5. Menyatakan Terbanding I (d/h Penggugat) adalah Penggugat yang beritikad buruk;
6. Menghukum Terbanding I (d/h Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Demikianlah kami sampaikan Memori Banding ini, dengan harapan dapat dikabulkan oleh Yang Mulia Pengadilan Tinggi Kupang demi tegaknya keadilan di Negara Indonesia, atas bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II tersebut, Terbanding I semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 11 April 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 11 April 2022 sesuai Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat II sesuai Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 13 April 2022;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbandingsemula Penggugat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan a quo, karena menurut hemat Terbandingsemula

Halaman 30 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



Penggugat bahwa Hakim tingkat Pertama tidaklah salah dan keliru di dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum dalam perkara ini.

2. Bahwa Terbandingsemula Penggugat menolak seluruh alasan-alasan dalam memori banding Pembanding/Tergugat II terhadap pertimbangan hukum keputusan a quo, karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.
3. Bahwa alasan-alasan dalam Memori Banding yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II **tidak terdapat hal-hal yang baru**, hanya **pengulangan semata**, yang oleh Majelis Hakim a quo telah memeriksa dan meneliti serta mempertimbangkannya secara cermat dan lengkap berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, baik penerapan hukumnya maupun penilaian terhadap alat bukti surat maupun saksi.
4. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II dalam memori bandingnya pada **halaman 4 s/d 8angka Romawi II huruf A s/d F**, mengenai Eksepsi adalah**tidak dapat dibenarkan**.

- Bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II yang pada pokoknya mengatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Dalil tersebut tidak dapat dibenarkan sebab Akad Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) antara Tergugat I dan Pembandeing/Tergugat II tidak melibatkan Terbanding semula Penggugat sehingga akad perjanjian tersebut tidak mengikat Terbanding semula Penggugat. Di samping itu, gugatan bukan tentang adanya wanprestasi akan tetapi merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada para Tergugat sehingga jelas dan nyata merupakan wewenang dari Pengadilan Negeri Kupang. Oleh karena itu, eksepsi dari Pembanding/Tergugat II haruslah dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II yang pada pokoknya mengatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat adalah kurang pihak.

Bahwa dalil tersebut tidak dapat dibenarkan sebab pihak-pihak yang disebut oleh Pembanding/Tergugat II dalam eksepsinya tersebut telah melakukan perdamaian dengan Terbanding semula Penggugat dalam perkara di bawah register No. 280/Pdt.G/2020/PN.KPG (**Bukti P. 6**) dan telah dicabut sehingga tidak merugikan kepentingan Terbanding semula Penggugat. Lagipula siapa-siapa pihak yang akan digugat adalah merupakan hak dari Terbanding semula Penggugat jika kepentingan



Penggugat dirugikan. Dengan demikian eksepsi inipun haruslah dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II yang pada pokoknya mengatakan bahwa Terbanding semula Peggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan karena Pembanding/Tergugat II tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Terbanding semula Peggugat.

Bahwa dalil tersebut juga tidak dapat dibenarkan sebab eksepsi Pembanding/Tergugat II telah memasuki pokok perkara dan harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara, juga objek sengketa merupakan boedel warisan yang belum terbagi sehingga Terbanding semula Peggugat memiliki hak atas objek sengketa tersebut. Dan oleh karena Terbanding semula Peggugat memiliki hak atas objek sengketa, maka jelas dan nyata Terbanding semula Peggugat memiliki kapasitas/legal standing dalam mengajukan gugatan. Oleh karenanya eksepsi Pembanding/Tergugat II haruslah dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II yang pada pokoknya mengatakan bahwa gugatan Terbanding semula Peggugat termasuk dalam eksepsi Dominii karena objek sengketa bukan milik Terbanding semula Peggugat melainkan milik pihak lain yang menjadi penjamin atas pembiayaan Tergugat I kepada Pembanding/Tergugat II.

Bahwa dalil tersebut tidak dapat dibenarkan sebab meskipun sertifikat atas nama Tergugat I namun proses/transaksi jual beli serta penerbitan sertifikat menjadi atas nama Tergugat I tidak melibatkan Terbanding semula Peggugat atau tanpa persetujuan dari Terbanding semula Peggugat sebagai salah satu ahli waris yang juga berhak atas objek sengketa tersebut. Dengan demikian eksepsi inipun tidak beralasan sehingga patut untuk dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II yang pada pokoknya mengatakan bahwa gugatan Terbanding semula Peggugat adalah error in persona.

Bahwa dalil eksepsi Pembanding/Tergugat II adalah tidak dapat dibenarkan sebab jelas dan nyata sertifikat objek sengketa atas nama Tergugat I telah dijamin pada Pembanding/Tergugat II in casu PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Kupang, sehingga pengajuan gugatan kepada pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang



Kupang sudah tepat dan benar karena pimpinan hanya bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Kupang untuk beracara di pengadilan bukan untuk pertanggungjawaban pimpinan secara pribadi. Oleh karena itu, eksepsi inipun haruslah dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa dalil eksepsi yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II yang pada pokoknya mengatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat adalah obscur libel.

Bahwa eksepsi ini tidak dapat dibenarkan sebab apa yang diuraikan oleh Terbanding semula Penggugat dalam petitumnya adalah merupakan tuntutan maksimal atas kerugian immaterial yang dialami oleh Terbanding semula Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sehingga dikabulkan atau tidak atas tuntutan Terbanding semula Penggugat tersebut menjadi wewenang dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Oleh karena itu, eksepsi ini tidak beralasan sehingga harus dikesampingkan dan ditolak.

5. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Pembanding/Tergugat II dalam memori bandingnya pada **halaman 8 s/d 21 angka Romawi II huruf A s/d I**, mengenai Pokok Perkara adalah **tidak dapat dibenarkan**.

- Bahwa terbukti dalam persidangan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017 (**Bukti P. 3**), almarhum DANIEL METTO, memiliki ahli waris, yaitu :

**1.1. OKTOVIANA SALUKH/Penggugat**

**1.2. HIRONIMUS METTO**

**1.3. TERSIA METO**

**1.4. MARSELINUS METO.**

Bahwa selain Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017 (**Bukti P. 3**), juga terbukti dalam persidangan yang didukung oleh Surat Pernyataan tertanggal 23 Mei 2017 (**Bukti P. 5**) yang menerangkan bahwa Terbanding semula Penggugat dan ketiga ahli waris lainnya juga adalah ahli waris dari almarhum DANIEL METTO.

Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi NOCH JEVERSON PENU MOY dan saksi JUSUF IMRIANTO SELAN, yang pada pokoknya mengatakan bahwa Terbanding semula Penggugat salah satu ahli waris dari DANIEL METO, karena almarhum DANIEL METO memiliki 4 (empat)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris yaitu : OKTOVIANA SALUKH METO, HIRONIMUS METO, TERSIA METO dan MARSELINUS METO.

- Bahwa terbukti pula dalam persidangan berdasarkan Akta Pembagian Waris tertanggal 23 Mei 2017 (**Bukti P. 4**) almarhum Daniel Metto selain meninggalkan ahli waris, juga telah meninggalkan harta warisan berupa satu bidang tanah yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang seluas  $\pm 51.488 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan tanah Thobias Taosu

Timur berbatasan dengan tanah Thobias Taosu

Selatan berbatasan dengan tanah Depnaker Propinsi NTT

Barat berbatasan dengan tanah Kerkof.

- Bahwa terbukti dalam persidangan bahwa tanah sengketa seluas  $\pm 6.505 \text{ m}^2$  merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  ( $\pm 1 \text{ Ha}$ ) yang juga merupakan bagian dari tanah warisan seluas  $\pm 51.488 \text{ m}^2$ , ternyataHIRONIMUS METTO bersama-sama dengan TERSIA METTO dan MARSELINUS METO, pada tahun 2014 atau tahun 2015telah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I in casu IRIYANTO tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Terbanding semula Penggugat selaku ahli yang juga berhak atas tanah warisan tersebut yaitu tanah seluas  $\pm 6.505 \text{ m}^2$  yang terletak di RT 003 RW 001 kelurahan Naimata, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.

Timur berbatasan dengan bangunan DIONESIUS MENGGA, bangunan I GUSTI AGUNG BELAWANDA, bangunan DENNY HANDOKO, bangunan SOPAN SOPIAN, rencana jalan, tanah dan bangunan Penggugat.

Selatan berbatasan dengan tanah milik Thobias Taosu.

Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Meto dan tanah milik Thobias Taosu

Bahwa demikian pula pada tahun 2015, terbukti dalam persidangan tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  ( $\pm 1 \text{ Ha}$ ) termasuk tanah sengketa seluas  $\pm 6.505 \text{ m}^2$  telah dijual oleh Hironimus Meto kepada Tergugat I in casu Iriyanto berdasarkan Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 antara IRIYANTO/Tergugat I dengan Hironimus Meto, dengan harga disepakati yakni Rp. 150.000,- (seratus

Halaman 34dari 42PutusanNomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh ribu rupiah) permeter persegi sehingga jika dikalikan dengan luas tanah seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2 (\pm 1 \text{ Ha})$  termasuk tanah sengketa seluas  $\pm 6.505 \text{ m}^2$  maka total harga tanah seluruhnya adalah Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran dilakukan secara bertahap. Berita Acara Penyelesaian Pembelian Tanah tertanggal 21 September 2015 tersebut disaksikan oleh MBA. ALYTURAN DIAZ, SE (saksi I) dan ABDUL MALIK (saksi II) dan diketahui oleh Lurah Naimata dan Surat Perjanjian tertanggal 21 April 2017.

Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi NOCH JEVERSON PENU MOY dan saksi JUSUF IMRIANTO SELAN, yang pada pokoknya mengatakan bahwa tanah sengketa dijual oleh HIRONIMUS METO, TERSIA METO dan MARSELINUS METO tanpa sepengetahuan Terbanding semula Penggugat Penggugat, selaku salah satu ahli yang juga berhak atas tanah sengketa.

- Bahwa terbukti pula dalam persidangan bahwa tanah sengketa menjadi agunan untuk kepentingan Pembanding/Tergugat II jelas dan nyata tidak melalui prosedur dan tanpa memperhatikan adanya unsur kehati-hatian karena pada faktanya Terbanding semula Penggugat adalah juga pemilik tanah sengketa sebab merupakan salah satu ahli waris yang berhak atas sengketa. Dengan diadakannya objek sengketa sebagai jaminan pada Pembanding/Tergugat II tanpa sepengetahuan Terbanding semula Penggugat maka Pembanding/Tergugat II telah mengabaikan dan mengenyampingkan hak Terbanding semula Penggugat yang juga berhak atas tanah sengketa.
- Bahwa terbukti dalam persidangan awal proses transaksi jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Hironimus Meto adalah tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Terbanding semula Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa sehingga proses jual beli tersebut adalah BATAL, demikian pula tindakan selanjutnya dari Tergugat I yang menjanjikan setipikat objek sengketa kepada Pembanding/Tergugat II juga dinyatakan BATAL karena telah melanggar hukum sebab telah mengabaikan dan mengenyampingkan hak Terbanding semula Penggugat selaku ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa.

Hal tersebut berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara, yang berbunyi :

Halaman 35 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG

#### Disclaimer

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



“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika sipembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Hal tersebut dipertegas oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973, yang berbunyi :

“Meskipun jual beli tanah sudah memenuhi prosedur perundangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur”.

Dan juga dipertegas oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang berbunyi :

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi”.

- Bahwa terbukti dalam persidangan pada faktanya Terbanding semula Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. Daniel Meto berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat tanggal 23 Mei 2017 (**Bukti P.3**), Surat Pernyataan yang dibuat tanggal 23 Mei 2017 (**Bukti P.5**) dan Akta Pembagian Warisan yang dibuat 23 Mei 2017 (**Bukti P. 4**), maka jelas dan nyata bahwa tanah sengketa masih merupakan tanah warisan almarhum Daniel Metto yang belum terbagi (boedel), begitupula demikian pula dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1369/Kel.Naimata, diterbitkan tanggal 25 Agustus 2015, Surat Ukur No. 408/Naimata/2015 tertanggal 29 Juli 2015 seluas 6.505 m<sup>2</sup> atas nama Iriyanto (Tergugat I) oleh Turut Tergugat (**Bukti T.II.2**), jelas dan nyata tidak melalui mekanisme dan prosedur yang benar sebab penerbitan sertipikat tersebut tanpa meneliti secara detail mengenai dasar kepemilikan oleh pihak-pihak yang mengajukan permohonan apalagi tanah sengketa adalah hak milik sah dari Terbanding semula Penggugat dan merupakan tanah warisan almarhum DANIEL METTO yang belum terbagi (boedel) serta tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan dari Terbanding semula Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak, sehingga penerbitan sertipikat tersebut oleh Turut Tergugat adalah perbuatan



melawan hukum sehingga sertifikat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

- Bahwa dalam persidangan ternyata Bukti TT.11 berupa Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : Kel.MLF.594.4/173/VI/2015, dimana tercantum nama **SELVIANA METO**, ternyata **SELVIANA METO telah lama meninggal dunia jauh sebelum perkara ini disidangkan** dan oleh karena SELVIANA METO juga merupakan ahli waris, maka tidak menghalangi Terbanding semula Penggugat untuk mengajukan gugatan karena gugatan tersebut bukan spesifik mengenai gugatan warisan sehingga semua ahli waris harus dilibatkan dalam perkara a quo, melainkan tanah sengketa dikuasai dan dimiliki oleh pihak ketiga yaitu Tergugat I in casu IRIANTO kemudian disertipikatkan oleh Turut Tergugat dan dijadikan agunan kepada Pembanding/Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Terbanding semula Penggugat selaku salah satu ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa.
  - Bahwa sepanjang persidangan baik Tergugat I maupun Pembanding/Tergugat II serta Turut Tergugat, tidak dapat membuktikan keterlibatan Terbanding semula Penggugat Terbanding semula Penggugat dalam menandatangani dokumen-dokumen atas tanah sengketa, baik dari bukti surat maupun keterangan saksi-saksi.
6. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Pengadilan tingkat Pertama telah tepat dan benar serta didasarkan pada alasan hukum yang benar pula, maka keberatan-keberatan dari Pembanding/Tergugat II haruslah dikesampingkan dan ditolak. Oleh karena itu, putusan Pengadilan tingkat Pertama tersebut sepatutnya untuk dipertahankan dan dikuatkan.
- Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Terbanding semula Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq. Majelis Hakim Tinggi Kupang untuk dapat memutuskan sebagai berikut :
1. Menerima seluruh alasan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat.
  2. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II.
  3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor : 91/PDT.G/2021/PN.KPG, tanggal 17 Februari 2022, yang dimohonkan banding tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**atau :**

Apabila Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan adil ini mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat II, Kuasa Terbanding I semula Penggugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberikan kesempatan sesuai Undang-undang untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg masing-masing tanggal 7 Maret 2022 dan tanggal 11 Maret 2022, sedangkan kepada Terbanding II semula Tergugat I telah diberitahukan haknya untuk memeriksa berkas perkara melalui Surat Kabar Harian Umum Timor Expres terbitan Selasa, 08 Maret 2022;

## TENTANGPERTIMBANGANHUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, maka oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat II pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi Kupang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022 dan mengadili sendiri yang amarnya mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat II dan menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi Kupang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan

Halaman 38 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022, memori banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Penggugat, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama atas eksepsi Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang kompetensi (kewenangan mengadili) secara absolut yang dituangkan dalam putusan sela Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 7 Oktober 2021 yang menolak eksepsi tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara aquo, menurut Pengadilan Tingkat Banding sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan menjadi pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam memutus eksepsi tersebut di tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa adalah harta warisan almarhum Daniel Metto yang tanpa persetujuan Terbanding I semula Penggugat selaku salah satu ahli waris almarhum Daniel Metto telah dijual oleh Hironimus Metto bersama-sama dengan Tersia Metto dan Marselinus Meto kepada Iriyanto (Terbanding II semula Tergugat I) dan telah disertifikatkan oleh Iriyanto (Terbanding II semula Tergugat I) yang kemudian sertifikat hak milik atas tanah tersebut yaitu SHM No.1369 dijadikan agunan kredit pada PT Bank Muamalat, Tbk. Cabang Kupang (Pembanding semula Tergugat II);

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Terbanding I semula Penggugat memohon agar Pengadilan menjatuhkan putusan yang amarnya antara lain: Menyatakan hukum bahwaberdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 23 Mei 2017 almarhum Daniel Metto memiliki ahli waris, yaitu : 1. OKTOVIANA SALUKH/Penggugat, 2. HIRONIMUS METTO, 3 TERSIA METO, 4. MARSELINUS METO, dan Menyatakan hukum bahwa pembelian tanah sengketa oleh Tergugat I tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris yang juga berhak atas tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai tertib hukum acara perdata, untuk membatalkan jual beli (peralihan hak) atas tanah sengketa antara Hironimus Metto bersama-sama dengan Tersia Metto dan Marselinus Meto dengan Iriyanto (Terbanding II semula Tergugat I), maka Hironimus Metto bersama-sama dengan Tersia Metto dan Marselinus Meto selaku penjual harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (putusan MA No.938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972 jo. No.1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975), bahwa untuk membatalkan hubungan hukum (jual beli) antara pihak ketiga dengan pihak Tergugat, terhadap pihak ketiga yang menjual tanah tersebut harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diikut-sertakannya Hironimus Metto bersama-sama dengan Tersia Metto dan Marselinus Meto sebagai pihak Tergugat mengakibatkan gugatan aquo tidak sempurna karena kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka alasan-alasan dalam memori banding dari Pembanding semula Tergugat II terkait eksepsi tersebut adalah beralasan hukum dan dapat dibenarkan, dan sebaliknya alasan-alasan yang dikemukakan oleh Terbanding I semula Penggugat dalam kontra memori banding terkait eksepsi tersebut adalah tidak berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022 tidak dapat dipertahankan karenanya harus dibatalkan, dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana selengkapnya amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Terbanding I semula Penggugat sebagai pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22724 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 17 Februari 2022 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Senin, tanggal 6 Juni 2022 yang terdiri dari; **Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **I Made Pasek, S.H.,M.H.** dan **Posma P. Nainggolan, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 15 Juni 2022** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Obed Liunokas, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

**I Made Pasek, S.H.,M.H.**

**Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H.,M.H.**

t.t.d.

**Posma P. Nainggolan, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**Obed Liunokas, S.H.**

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 57/PDT/2022/PT KPG



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

Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan..... Rp 10.000,00-
  - Redaksi Putusan... .. Rp 10.000,00-
  - Biaya Proses lainnya.....Rp 130.000,00-
  - J u m l a h.....Rp.150.000,00-
- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Turunan Resmi  
Panitera Pengadilan Tinggi Kupang

H. SUHAIRI Z., S.H., M.H  
NIP: 196207191985031002