



PUTUSAN

Nomor 94/PDT/2022/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **ROSALINA LEO**, Perempuan, umur : ± 81 tahun, tempat / tanggal lahir : Labuan Bajo, 05-05-1939, Bangsa : Indonesia, Agama : Kristen, Status: Kawin, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Kampung Ujung RT. 004 / RW.002, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sebagai **Pembanding I semula Penggugat I**;
2. **RUBEN SAMUEL, S.H.**, Laki-laki, umur : ± 54 Tahun, tempat / tanggal lahir, Manggarai, 28-10-1966, Bangsa: Indonesia, Agama : Kristen, Status : Kawin, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat: Jalan Wiguna Selatan 4/28, RT. 003/RW. 005, Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Pembanding II semula Penggugat II**;
3. **RIBKA ADRIANA BESSY**, Perempuan, Umur : ± 53 tahun, tempat/ tanggal lahir : Labuan Bajo, 24-01-1968, Bangsa : Indonesia, Agama : Kristen, Status : Kawin, Alamat : Jalan Hati Mulia III, RT.008/RW.003, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, NTT, sebagai **Pembanding III semula Penggugat III**;
4. **YUBLINA SARA BOEKY**, Perempuan, umur : ± 51 Tahun, tempat/ tanggal lahir : Labuan Bajo, 10-11-1969, Bangsa : Indonesia, Agama : Kristen, Status :

Halaman 1 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Kawin, Alamat : Kampung Ujung, RT. 004 /
RW. 002, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan
Komodo, Kabupaten Manggarai Barat,
sebagai **Pembanding IV** semula
Penggugat IV;

5. **NAOMI NEITJI CHIARA HEO**, Perempuan, umur : ± 49 tahun,
tempat/tanggal lahir : Labuan Bajo, 21-10-
1971, Bangsa : Indonesia, Agama : Kristen,
Status : Kawin, Alamat : Jalan Durian, RT.
038/RW. 005, Kelurahan Paupire, Ende
Tengah, Kabupaten Ende, sebagai
Pembanding V semula **Penggugat V**;

6. **ICE IMELDA**, Perempuan, umur : ± 46 tahun, tempat/ tanggal lahir,
Labuan Bajo, 30-09-1974, Bangsa :
Indonesia, Agama : Kristen, Status : Kawin,
Alamat : Kebraon Indah Permai I/35, RT.
007/RW. 013, Kelurahan Kebraun, Kecamatan
Karang Pilang, Kota Surabaya, sebagai
Pembanding VI semula **Penggugat VI**;

7. **OCI WAHYUNI**, Perempuan, umur : ± 46 tahun, tempat / tanggal
lahir Labuan Bajo, 15-12-1976, Bangsa :
Indonesia, Agama : Kristen, Status : Kawin,
Alamat : Gang Perikanan, RT. 002/ RW. 002,
Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo,
Kabupaten Manggarai Barat, sebagai
Pembanding VII semula **Penggugat VII**;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Para
Penggugat memberikan kuasa kepada:
GABRIEL KOU, S.H. dan YOHANES
BAPTISTA KOU, S.H., M.Hum., para Advokat
& Konsultan Hukum yang berkantor di Law
Office **GABRIEL KOU, SH. & PARTNERS**,
Cabang Labuan Bajo, alamat Jalan H. Ishaka,
Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo,
Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan



Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2021,
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam
register Nomor 80/SK.PDT/IV/2021/PN LBJ
tanggal 06 April 2021, selanjutnya disebut
Para Pembanding semula Para Penggugat:

Lawan:

1. **HERRY PATTIPEILOHY** (isteri/ahli waris dari Ernest Pattiipeilohy, alm.), Perempuan, Kewarganegaraan : Indonesia, Beralamat di Sasak Tinggi Residence Blok C9, RT. 001/RW. 011, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
 2. **IRSAN GERSON ZAKARIAS P.** (anak/ahli waris dari Ernest Pattiipeilohy alm), laki-laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di Sasak Tinggi Residence Blok C9, RT. 001 / RW. 011, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
 3. **RICHARD BERNHARD P.** (anak/ahli waris dari Ernest Pattiipeilohy, alm.), laki-laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di Sasak Tinggi Residence Blok C9, RT.001 / RW.011, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Terbanding III** semula **Tergugat III**;
- Dalam hal ini Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III memberikan kuasa kepada: SIPRIANUS NGGANGGU, S.H. dan SITI ROKAYAH, S.H., Para Advokat dan

Halaman 3 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Siprianus Ngganggu, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Kelapa Gading, Wae Kesambi, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam register Nomor 110/SK.PDT/V/ 2021/PN.LBJ tanggal 20 Mei 2021;

4. YOHANES HARSOYO, Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Wae Ces, RT.002 / RW.001, Kelurahan Karot, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: FRANCISCO BERNANDO BESSI, S.H., M.H, C.L.A., IVAN VALEN YOSUA MISSA, S.H., PETRUS LOMANLEDO, S.H., ALFRIDO OPNIEL LERRY LENGGU, S.H. dan INDRAKUSUMA YULIANTO, S.H., M.Hum., Para Advokat dari Kantor Advokat / Konsultan Hukum INDRAKUSUMA YULIANTO, S.H., M.Hum & PARTNERS yang beralamat di RT.009/RW.004, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam register Nomor 164/SK.PDT/VII/2021/PN Lbj tanggal 21 Juli 2021, selanjutnya disebut **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

Halaman 4 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



- 5. HERRY PATTIPEILOHY** selaku Direktur PT Golo Perdana, dahulu berdomisili di Kota Kupang, Provinsi NTT, sekarang beralamat di Sasak Tinggi Residence Blok C9, RT.001/RW.011, Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **SIPRIANUS NGGANGGU, S.H.** dan **SITI ROKAYAH, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Siprianus Ngganggu, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Kelapa Gading, Wae Kesambi, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam register Nomor 111/SK.PDT/V/2021/PN Lbj tanggal 20 Mei 2021, selanjutnya disebut **Terbanding V semula Tergugat V**;
- 6. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH NUSA TENGGARA TIMUR** cq. **KEPALA KANTOR PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH NUSA TENGGARA TIMUR CABANG UTAMA KUPANG**, berkedudukan di Jalan Cak Doko, Nomor 53, Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut **Terbanding VI semula Tergugat VI**;
- 7. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (d/h DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA)** cq. **DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (d/h DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA) BALI DAN NUSA TENGGARA** cq. **PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA**

Halaman 5 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



CABANG NUSA TENGGARA TIMUR, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara, Lantai 4, Jalan Frans Seda, Kupang, Nusa Tenggara Timur; Yang diwakili oleh Rionald Silaban, Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan selaku Ketua Panitia Urusan Piutang Negara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M., Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan, Pengihutan Siagian, S.H.,M.H., dkk., Kepala Bagian Biro Advokasi III Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-02/PUPN/2021 tanggal 07 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Nomor 149/SK.PDT/VII/ 2021/ PN Lbj, selanjutnya disebut **Terbanding VII semula Tergugat VII**;

8. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (d/h DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA) cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (d/h DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA) BALI DAN NUSA TENGGARA cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (d/h KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA) KUPANG, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara, Lantai 4, Jalan Frans Seda, Kupang, Nusa Tenggara Timur; Yang diwakili oleh Heru Pambudi, S.E., LL.M., Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M., Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan, Pengihutan

Halaman 6 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siagian, S.H.,M.H., dkk., Kepala Bagian Biro Advokasi III Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Nomor 128/SK.PDT/VI/2021/PN Lbj, tanggal 03 Juni 2021, selanjutnya disebut **Terbanding VIII semula Tergugat VIII;**

- 9. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI NEGARA AGRARIA TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROPINSI NUSA TENGGARA TIMUR DI KUPANG cq. KEPALA KANTOR ATR / PERTANAHAN KABUPATEN MANGGARAI BARAT DI LABUAN BAJO**, berkedudukan Jalan Frans Nala, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, selanjutnya disebut **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 94/PDT/2022/PT KPG, tanggal 24 Mei 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 7 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.6.738.000,00 (Enam juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj yang diucapkan pada tanggal 10 Maret 2022 dihadiri oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, Kuasa Terbanding I, II, III dan V semula Tergugat I, II, III dan V dan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII, Kuasa Terbanding VIII semula Tergugat VIII maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat, akan tetapi kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII dan Kuasa Terbanding VIII semula Tergugat VIII telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 Maret 2022, sedangkan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 11 Maret 2022;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tersebut Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2021 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 14 Maret 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diberitahukan kepada

Halaman 8 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kuasa Terbanding I, II, III, V semula Tergugat I, II, III, V dan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 16 Maret 2022 sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Labuan Bajo, dan kepada Kuasa Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII, Kuasa Terbanding VIII semula Tergugat VIII masing-masing pada tanggal 18 Maret 2022 sesuai Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang;

Menimbang, bahwa sesuai Tanda Terima Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 14 April 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo, Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 13 April 2022 yang memuat alasan-alasan keberatan banding yang disertai bukti surat tambahan (bukti P-18 dan P-19) sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Majelis Hakim PN Labuan Bajo dalam perkara a quo telah MENGANULIR putusan perkara terdahulu dalam Perkara Perdata Nomor: 16/PDT.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014.

BERDASARKAN AZAS HUKUM DAN PRAKTEK HUKUM ACARA PERDATA YANG BERLAKU MAJELIS HAKIM DALAM PERKARA A QUO TELAH MELAMPUI KEWENANGANNYA YAITU DENGAN MENGANULIR PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TERDAHULU (PUTUSAN PERKARA NOMOR: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj) JUNTO PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI KUPANG NOMOR: 143/PDT/2015/PT KPG, TANGGAL 4 DESEMBER 2015 JUNTO PUTUSAN MAJELIS HAKIM AGUNG NOMOR: 2749

Halaman 9 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



**K/PDT/2015, TANGGAL 10 JANUARI 2017
DIMANA SUBSTANSI PERKARA ADALAH
SAMA SERTA BUKTI-BUKTI YANG
DIAJUKAN JUGA SAMA.**

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak berwenang menganulir atau membatalkan Putusan sesama Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang berwenang adalah Majelis Hakim pada pengadilan di atasnya.
2. Bahwa substansi perkara *a quo* telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj. Dan dalam perkara *a quo* bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Penggugat dan Para Terbanding/dahulu Para Tergugat adalah sama dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Penggugat, Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj.
3. Bahwa perkara *a quo* (Putusan Perkara Perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022) dan Putusan Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj, tanggal 18 September 2014 adalah dua putusan mengenai obyek perkara yang sama dengan substansi perkara yang sama, disidangkan dan diputuskan oleh dua majelis hakim yang berbeda pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo. Akan tetapi Majelis Hakim PN Labuan Bajo melalui Putusan Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022 telah menganulir Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014;

Halaman 10 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



4. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014 telah dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4 Desember 2015 junto Putusan Majelis Hakim Agung Nomor: 2749 K/PDT/2015, tanggal 10 Januari 2017;

5. Bahwa menganulir putusan majelis hakim terdahulu oleh majelis hakim lain pada tingkat pengadilan yang sama (pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo) dengan obyek sengketa dan substansi/pokok perkara yang sama bertentangan dengan azas hukum, tidak memberi kepastian hukum, bertentangan dengan prinsip-prinsip penyelenggaraan peradilan yang baik dan melukai rasa keadilan masyarakat;

Bahkan lebih tidak patut lagi Majelis Hakim PN Labuan Bajo dalam Perkara Perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj turut menganulir putusan pengadilan pada tingkat yang lebih tinggi yaitu Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4 Desember 2015 junto Putusan Majelis Hakim Agung Nomor: 2749 K/PDT/2015, tanggal 10 Januari 2017;

Dengan demikian Putusan Majelis Hakim PN Labuan Bajo dalam perkara a quo mengandung **CACAT HUKUM FUNDAMENTAL (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD)** yang sangat merugikan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat dan mencederai rasa keadilan masyarakat;

6. Bahwa Majelis Hakim PN Labuan Bajo dalam perkara a quo **SEPATUTNYA TIDAK MENGANULIR** putusan Majelis Hakim PN Labuan Bajo Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014. Selain karena tidak sah, tidak berwenang dan



bertentangan dengan azas hukum dan prinsip-prinsip penyelenggaraan peradilan yang baik dan melukai rasa keadilan masyarakat, tetapi juga bertentangan dengan fakta-fakta hukum dalam persidangan perkara *a quo*,

SEBAB:

- a. **Obyek sengketa dan substansi perkara** dalam Perkara Perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj dan obyek sengketa dan substansi perkara dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj **TIDAK BERBEDA atau SAMA** yaitu mengenai pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara Para Pembanding/dahulu Para Tergugat (Almarhum Onisimus Heo) dan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II dan Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy); tidak sah Penerbitan SHM Nomor : 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa; dan tidak sah lelang Tanah Obyek Sengketa in casu SHM Nomor : 396/Desa Labuan Bajo yang merugikan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;
- b. **Bukti-bukti surat** yang diajukan Para Pembanding/dahulu Para Tergugat (Almarhum Onisimus Heo) dan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II dan Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy); Terbanding IV/dahulu Tergugat IV, Terbanding V/dahulu Tergugat V, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII dalam Perkara Perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj **TIDAK BERBEDA atau SAMA** dengan Bukti-bukti surat yang diajukan dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt. G/2013/PN Lbj.



- c. **Fakta-fakta hukum yang terungkap atau diungkap oleh pihak-pihak berperkara** selama pemeriksaan Perkara Perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj **TIDAK BERBEDA atau SAMA** dengan Fakta-fakta hukum yang terungkap atau diungkap oleh pihak-pihak berperkara dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt. G/2013/PN Lbj.
- d. Bahwa **Tidak ada bukti baru ataupun dalil baru** yang substansial diajukan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII (PUPN) dan atau Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj. Faktanya, bukti-bukti surat dan dalil-dalil Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Terbanding VIII **TIDAK BERBEDA atau SAMA** dengan bukti-bukti surat dan dalil-dalil Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj.
- e. Bahwa keterangan dua (2) orang saksi yang diajukan oleh Terbanding IV/dahulu Tergugat IV dalam persidangan perkara *a quo* yaitu Sales Bonifasius Doik dan Ahli Husni Kusuma Dinata, SH., M.H hanya akal-akalan Terbanding IV/dahulu Tergugat IV untuk mengelabui hakim.
- **Saksi Sales Bonifasius Doik** tidak mengetahui substansi perkara dan bukti-bukti surat dalam perkara *a quo*, dan kesaksiannya tidak relevan dengan dengan pokok perkara dalam perkara *a quo*.
 - **Ahli Husni Kusuma Dinata, SH., M.H** tidak memenuhi syarat sebagai ahli menurut praktek hukum acara perdata yang berlaku, sebab Ahli Husni Kusuma Dinata, SH., M.H:



- a. tidak memiliki keahlian khusus atau kompetensi yang sesuai dengan substansi/pokok perkara dalam perkara *a quo*;
- b. tidak memahami/tidak kompeten terhadap ketentuan, prosedur dan praktek hukum perbankan, hukum jaminan dan lelang;
- c. tidak memahami/tidak kompeten terhadap ketentuan, prosedur dan praktek hukum jual beli tanah bekas hak adat;
- d. memberi keterangan bertentangan dengan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti surat dalam persidangan perkara *a quo*.
- e. tidak memiliki sertifikat keahlian dari lembaga profesi yang diakui menurut ketentuan hukum yang berlaku;
- f. tidak mendapat izin resmi dari pimpinan lembaga pendidikan (Perguruan Tinggi Undana-Kupang) tempat Ahli Husni Kusuma Dinata, SH., M.H bekerja guna memberi keterangan dalam perkara *a quo*;

sehingga keterangan dari Ahli Husni Kusuma Dinata, SH., M.H dalam persidangan perkara *a quo* tidak relevan, kabur, tidak konsisten, tidak memenuhi syarat sebagai keterangan saksi ahli, sangat lemah argumentasi yuridis dan ilmiah dan tidak menyentuh substansi perkara *a quo*;

JUSTRU keterangan Husni Kusuma Dinata, SH., M.H secara eksplisit **membenarkan dan menguatkan** substansi dalil-dalil gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat antara lain:

- Lelang Tanah Obyek Sengketa tidak sah jika bertentangan dengan ketentuan peraturan lelang



itu sendiri [Vide: halaman 49, butir 2, alinea pertama dari Salinan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/ PN Lbj, tanggal 10 Maret 2022];

- Penjaminan Tanah Obyek Sengketa in casu SHM Nomor : 396/Desa Labuan Bajo pada bank tanpa sepengetahuan atau surat kuasa yang sah dari pihak yang namanya tersebut dalam SHM tersebut (Almarhum Ernest Pattipeilohy) maka jaminan itu tidak dapat dieksekusi karena tidak memenuhi syarat jaminan menurut hukum dan lembaga yang memproses pelelangan itu patut dihukum [Vide: halaman 51,alinea pertama dari Salinan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj, tanggal 10 Maret 2022];
- Syarat lelang tidak dipenuhi (dalam perkara a quo) maka menurut pendapat ahli proses lelang ditangguhkan secara hukum dan tidak sesuai dengan prosedur berarti lelang tidak sah [Vide: halaman 51,alinea kedua dari Salinan Putusan Nomor 14/Pdt.G/ 2021/PN Lbj, tanggal 10 Maret 2022];

B. Majelis Hakim PN Labuan Bajo secara KELIRU dan TIDAK PATUT membuat pertimbangan dalam perkara a quo seolah-olah Terbanding VI/dahulu Tergugat VI (PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur) dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (Kepala Kantor ATR/Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat) membantah atau menangkis dalil-dalil gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat dalam perkara a quo;

1. Bahwa sesuai fakta persidangan Terbanding VI/dahulu Tergugat VI (PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur "Bank BPD NTT") dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (Kepala Kantor

Halaman 15 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



ATR/Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat “BPN Labuan Bajo”) atau kuasanya yang sah hadir dan mengikuti sidang mediasi dalam perkara *a quo*. Namun Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat secara sengaja tidak hadir dan tidak memberi tanggapan atau jawaban secara lisan ataupun tertulis terhadap dalil-dalil gugatan Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat termasuk tidak mengajukan duplik, bukti-bukti surat, saksi terhadap gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;

2. **Bahwa sesuai praktek hukum acara perdata dan doktrin hukum perdata yang berlaku**, keputusan Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat yang secara sengaja tidak memberi tanggapan/tangkisan atau jawaban secara lisan ataupun tertulis terhadap gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat termasuk tidak mengajukan duplik, bukti-bukti surat, saksi selama berlangsungnya persidangan perkara *a quo* adalah **PENGAKUAN** Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat terhadap kebenaran seluruh dalil dalam gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengakuan Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat terhadap kebenaran dan keabsahaan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Penggugat dalam persidangan, kebenaran letak, luas dan batas-batas Tanah Obyek Sengketa in casu SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo pada persidangan Pemeriksaan Setempat (PS) sebagai milik sah Para Pembanding/dahulu Para Penggugat (Alm) Onisimus Heo;

Halaman 16 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



3. Bahwa Terbanding VI/dahulu Tergugat VI sebagai **Pihak Yang Sangat Menentukan** terungkapnya kebenaran fakta hukum dalam persidangan perkara *a quosama* sekali **tidak membantah dan justru mengakui substansi dalil-dalil gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat** yaitu:

- a. Bahwa Tanah Obyek Sengketa in casu SHM Nomor: 396/Desa Labuan Bajo tidak pernah menjadi obyek jaminan hutang Terbanding V/dahulu/Tergugat V dan atau Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II dan Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy);
- b. Bahwa Tanah Obyek Sengketa in casu SHM Nomor: 396/Desa Labuan Bajo tidak pernah dibebankan dengan hak jaminan hipotik dan atau Hak Tanggungan [Vide: **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**];
- c. Bahwa Terbanding VI/dahulu Tergugat VI tidak memiliki hak kebendaan atas Tanah Obyek Sengketa in casu SHM Nomor: 396/Desa Labuan Bajo menurut hukum yang berlaku [Vide: **Pasal 1162 KUHPerdara**];
- d. Tindakan atau perbuatan Terbanding VI/dahulu Tergugat VI yang menyerahkan Tanah Obyek Sengketa SHM Nomor : 396/Desa Labuan Bajo **tanpa hak kebendaan dalam bentuk Jaminan Hipotik atau Hak Tanggungan** kepada Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan atau Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII untuk dilelang bertentangan dengan hukum dan merugikan hak-hak subyektif Para Pembanding/dahulu Para Penggugat [Vide; **Pasal 1365 KUHPerdara**]. Dengan demikian pelelangan Tanah Obyek Sengketa oleh Terbanding



VII/dahulu Tergugat VII dan atau Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII tidak berdasarkan hak/kewenangan **Parate Eksekusi-melawan hukum [Vide: Pasal 2 sampai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah];**

4. Dalam persidangan perkara *a quo*, Turut Terbanding / dahulu Turut Tergugat sebagai **Pihak Yang Sangat Menentukan** terungkapnya kebenaran fakta hukum dalam persidangan perkara *a quo* sama sekali **tidak membantah dan justru mengakui substansi dalil-dalil gugatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat** yaitu:

- a. Bahwa Turut Terbanding /dahulu Turut Tergugat secara tidak sah dan melawan hukum menerbitkan SHM Nomor : 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa [Vide: **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**] melanggar/merugikan hak-hak subjektif Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat; Bahkan dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj, Turut Terbanding/ dahulu Turut Tergugat sama sekali tidak dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat dan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti surat atau saksi yang dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Para Pembanging/dahulu Para Penggugat.
- b. **Bukti surat P-11 (SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005) sebagai syarat multak untuk sahnya pelelangan Tanah Obyek Sengketa cacat hukum;**

SEBAB:

Halaman 18 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



1. Tidak ada catatan/tulisan dalam bukti surat P-3 (SHM 396/1196/Desa Labuan Bajo) dan atau dalam bukti surat P-11 (SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005) terkait Jaminan Hipotik/Hak Tanggungan atas SHM 396/1992/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa [**Vide: Pasal 1179 KUH Perdata**];
2. SKPT (P-11) tersebut tidak ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan tetapi ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah, dan diterbitkan pada hari yang sama dengan hari pelaksanaan lelang Tanah Obyek Sengketa. Menurut hukum salah satu syarat sahnya bukti surat P-11 (SKPT) sebagai dokumen lelang Tanah Obyek Sengketa harus ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan; **Kedua fakta ini bertentangan dengan kaidah Pasal 41 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah junto Pasal 107 Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;**
3. **SKPT (bukti surat P-11) bertentangan dengan ketentuan Pasal 34 ayat 2 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,** yaitu SKPT sekurang-kurangnya memuat penjelasan mengenai sejarah asal usul tanah dan kepemilikannya, data fisik meliputi, letak, luas, batas-batas tanah dan keadaan tanah. Dan data juridis tanah

Halaman 19 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



meliputi surat-surat kepemilikan tanah yang menjadi dasar/alas hak penerbitan sertifikat tanah dan catatan ada atau tidak ada pembebanan hipotik/credit verban pada buku tanah dari sertifikat dimaksud;

4. Bahwa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum bukti surat P-11 (SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005) secara eksplisit/tegas diakui oleh Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat pada halaman 38 s.d 41 Salinan Putusan Nomor 16/PDT.G/2013/PN.LBJ tanggal 18 September 2014 [Vide: **bukti surat P-14**], secara substansial Turut Tergugat menegaskan **“.....Turut Tergugat pihak yang juga turut dirugikan secara institusional akibat perbuatan/tindakan inprosudural yang dilakukan oleh pihak lain sehingga bermuara pada penguasaan asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 396 An. Sdr. Ernest Pattipeilohy oleh Sdr. Yohanes Harsoyo (ic. Tergugat II)”** dan **“....SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005 adalah sebuah produk yang tidak sah secara hukum”**;

Pengakuan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) dihadapan hakim dalam persidangan perkara *a quo* dan persidangan Perkara Perdata Nomor: 16/Pdr.G/2013/PN Lbj bahwa bukti surat P-11 (SKPT) cacat hukum adalah suatu bukti yang sempurna [Vide: **Pasal 1925 KUHPerdata**];

Bahwa dalam seluruh pertimbangan hukum, Majelis Hakim PN Labuan Bajo sama sekali tidak memperhatikan dan salah mempertimbangkan fakta-fakta persidangan terkait substansi perbuatan

Halaman 20 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat yang nyata-nyata merupakan bagian dari seluruh rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dalam perkara *a quo*;

C. Keberatan-keberatan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Labuan Bajo;

1. Majelis Hakim PN Labuan Bajo secara keliru, tidak cermat, tidak konsisten dan secara tidak patut membuat persangkaan sedemikian rupa tanpa memperdulikan fakta-fakta hukum dalam persidangan; bukti-bukti surat, rangkaian alat bukti, pengakuan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II, Terbanding III/dahulu Tergugat III yang secara tegas-tegas mengakui kebenaran dalil Para Pembanding/dahulu Para Penggugat sehingga **pertimbangan Majelis Hakim PN Labuan Bajo dalam halaman 68 alinea 2, 3 dan alinea 4 dan halaman 70 alinea 1** terkait pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara Onisimus Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum) sangat tidak berdasarkan hukum, jauh dari kebenaran hukum;
2. **Bahwa SANGGUH ANEH TETAPI NYATA**, kesepakatan jual beli lisan antara Onisimus Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum) tanpa bukti surat apapun, tanpa surat jual beli, tanpa kwitansi panjar uang pembelian Tanah Obyek Sengketa ataupun keterangan saksi, tetapi semata-mata berdasarkan pengakuan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat (Almarhum Onisimus Heo-Pemilik Tanah Obyek Sengketa) dan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II,

Halaman 21 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy-Pembeli Tanah Obyek Sengketa) **DIAKUI** oleh Majelis Hakim PN Labuan Bajo sebagai jual beli yang sah berdasarkan **PENGAKUAN DIHADAPAN HAKIM SEBAGAI BUKTI YANG SEMPURNA** [Vide: **Pasal 1925 KUHPerdata juncto Pasal 1320 KUHPerdata**];

"Bahwa Benar telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Bapak Onisimus Heo. Alm. Dengan Bapak Ernest Pattipeilohy, Alm. Dan jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum" [Vide: **Salinan Putusan Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022, halaman 68 alinea ke-2**];

Tetapi, terkait fakta hukum pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa Majelis Hakim PN Labuan Bajo mendasari pertimbangan **semata-mata menurut persangkaan**, tidak berdasarkan fakta-fakta hukum persidangan; rangkaian alat bukti, pengakuan dihadapan hakim dan keabsahan bukti surat **P-2 (Surat Perjanjian Pembatalan Pembelian Tanah tanggal 6 April 1992 – (Asli))**;

3. Bahwa Bukti P-2 tertulis diatas surat segel bermeterai 1000 tahun 1990, ditandatangani oleh Onisimus Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum) dihadapan dan diketahui oleh Kepala Desa Labuan Bajo (H. Kuba Usman) dimana Tanah Obyek Sengketa berada pada tanggal 6 April 1992. Menurut hukum pembatalan jual beli tanah adat sah karena dilakukan menurut hukum yang berlaku [Vide: **Pasal 1338 KUHPerdata juncto Pasal 1320 KUHPerdata**];
4. Bahwa meskipun tidak ada bukti kwitansi pengembalian uang panjar sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) terkait pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara Onisimus

Halaman 22 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum), seperti halnya dalam kesepakatan lisan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara Onisimus He (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum), tidak ada bukti surat jual beli, tidak ada bukti kwitansi pembayaran uang panjar (Rp. 2.500.000,), tidak ada saksi, **tetapi oleh karena peristiwa hukum pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara Onisimus Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum) adalah suatu fakta hukum yang diakui kebenarannya dihadapan hakim oleh Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II, Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy) baik dalam persidangan perkara *a quo* maupun dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj (Vide: Pasal 1925 KUHPerdata juncto Pasal 1338 KUHPerdata, juncto Pasal 1320 KUHPerdata)**, maka menurut hukum perdata dan hukum adat yang berlaku pembatalan kesepakatan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara Onisimus Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum) sah menurut hukum. Sebab bukti surat P2 [Surat Perjanjian Pembatalan Pembelian Tanah tanggal 6 April 1992 – (Asli)] dibuat dan diketahui oleh Kepala Desa Labuan Bajo dimana Tanah Obyek Sengketa berada;

Bahwa pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa tersebut terbukti dan dibuktikan secara sah dan meyakinkan dengan dua (2) alat bukti menurut Pasal 1866 KUHPerdata juncto Pasal 284 Rbg yaitu bukti surat P-2 [Surat Perjanjian Pembatalan Pembelian Tanah tanggal 6 April 1992 – (Asli)] dan pengakuan Para Terbanding/dahulu Para Tergugat (ahliwaris Alm.

Halaman 23 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Ernest Pattipeilohy) dihadapan hakim (Pasal 1925 KUHPerdara) sebagai alat bukti yang sah- sempurna dalam perkara a quo;

5. Bahwa untuk lebih menguatkan fakta hukum dan bukti kebenaran pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa dalam perkara a quo, Para Pembanding/dahulu Para Penggugat mengajukan bukti tambahan pada tingkat banding yaitu bukti **surat P-18 (Akta Pernyataan Nomor 8 tanggal 26 Maret 2012 – TERLAMPIR)** sebagai akta otentik dibuat oleh Ernest Pattipeilohy (Almarhum) dihadapan Theresia Dewi Koroh Dimu,SH.,M.Kn, Notaris di Labuan Bajo tertanggal 26 Maret 2012; dan **bukti surat P-19 (Surat Persetujuan tanggal 12 Desember 2012 – TERLAMPIR)** ditandatangani oleh Herry Pattipeilohy selaku istri dari Ernest Pattipeilohy (Almarhum) dihadapan dan dilegalisasi oleh Suryani, SH., M.Kn, Notaris di Kota Tangerang Selatan;

Bahwa bukti P-18 dan P-19 adalah dua bukti surat yang belum pernah diajukan oleh Para Pembanding/dahulu Para Penggugat (Almarhum Onisimus Heo) dalam perkara a quo dan dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj junto Perkara Perdata Tingkat Banding Pada Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 143/Pdt/2015/PT KPG junto Perkara Perdata Tingkat Kasasi Pada Mahkamah Agung RI Nomor: 2749 K/PDT/2015.

Bahwa dengan bukti surat P-18, Ernest Pattipeilohy (Almarhum) secara tegas-tegas menyatakan kebenaran fakta hukum pembatalan jual beli Tanah Obyek Sengketa sebagai berikut:

“Bahwa meskipun penghadap belum membayar lunas harga pembelian Bidang Tanah kepada Tuan Onisimus Heo, namun ketika itu



penghadap mengajukan permohonan sertifikat atas bidang tanah tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai”.

“Bahwa masih sekitar tahun 1991 juga atau pada saat bidang tanah masih dalam proses sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, antara penghadap dan Tuan Onisimus Heo terjadi kesepakatan lisan mengenai pembatalan pembelian bidang tanah tersebut karena penghadap tidak mampu membayar kepada Tuan Onisimus Heo untuk sisa harga bidang tanah yang belum dibayar. Kesepakatan pembatalan pembelian Bidang Tanah dimaksud selanjutnya dituangkan dalam Surat Pembatalan Tertanggal 06-04-1992 (enam April seribu sembilanratus sembilanpuluh dua)”;

“Bahwa sepengetahuan penghadap, terhadap Bidang Tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 395 dan Nomor 396 tertanggal 01-06-1992 (satu Juni seribu sembilanratus sembilanpuluh dua), keduanya tercatat atas nama penghadap, sebagai Pemegang Hak”;

“Bahwa meskipun terhadap Bidang Tanah telah diterbitkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik atas nama penghadap, tetapi Tuan Onisimus Heo adalah pemilik sah atas Bidang Tanah tersebut, karena jual beli antara penghadap dan Tuan Onisimus Heo atas Bidang Tanah tersebut telah dibatalkan sebelum terbit Sertifikat Hak Milik atas nama penghadap terhadap Bidang Tanah tersebut. Oleh karena itu, sewaktu-waktu atas permintaan Onisimus



Heo atau ahliwarisnya penghadap menyatakan berkewajiban membalik nama kedua Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah tersebut dari atas nama penghadap kepada Tuan Onisimus Heo atau ahliwarisnya selaku pemilik sesuai dengan aturan dan tata cara pengalihan hak atas tanah yang berlaku tanpa syarat apapun”;

Bahwa kecuali bidang tanah dengan SHM 396/Desa Labuan Bajo yang hingga saat ini sedang menjadi tanah sengketa dalam perkara *a quo*, terhadap bidang tanah dengan SHM 395/Desa Labuan Bajo, Ernest Pattipeilohy (Almarhum) sudah mengembalikannya kepada Onisimus Heo (Almarhum) selaku pemilik tanpa syarat pada bulan maret 2013, sehingga saat ini bidang tanah dengan SHM 395/Desa Labuan Bajo berbatasan bagian selatan dengan Tanah Obyek Sengketa in casu SHM 396/Desa Labuan Bajo tercatat atas nama Ny Susana Mujur [**Vide: Batas-Batas Tanah Obyek Sengketa**];

Dengan demikian bidang tanah dengan SHM 395/Desa Labuan Bajo tidak pernah menjadi obyek sengketa di pengadilan antara Ernest Pattipeilohy (Almarhum) dan Onisimus Heo (Almarhum). Hal ini membuktikan kebenaran fakta hukum yang diakui/ditegaskan dan dilaksanakan oleh Ernest Pattipeilohy dalam bukti surat P-18 (Akta Pernyataan Nomor 8 tanggal 26 Maret 2012);

6. Bahwa Para Pembanding/dahulu Para Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Labuan Bajo:

“Menimbang, bahwa karena tidak ada alat bukti lain yang ditunjukkan Tergugat I, II, dan III, yang

Halaman 26 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



mampu membuktikan bahwa bapak Ernest Pattipeilohy telah menepati janjinya untuk penghentian proses penerbitan sertifikat tanah objek sengketa sebagaimana SHM Nomor 396 / Desa Labuan Bajo, tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipeilohy (*vide bukti P-3, bukti T.IV dan bukti TVII & TVIII.1*) dan juga tidak adanya satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa bapak Ernest Pattipeilohy telah melakukan wanprestasi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa proses penerbitan SHM Nomor 396 / Desa Labuan Bajo, tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipeilohy telah dilakukan secara sah menurut hukum” [**Vide: Salinan Putusan Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022, halaman 71 alinea ke-1**];

7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim PN Labuan bajo tersebut diatas sangat keliru, tidak cermat dan bertentangan dengan fakta-fakta hukum persidangan perkara a quo. Sebab sudah terbukti secara sah dan meyakinkan berdasarkan rangkaian bukti-bukti surat, pengakuan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II, Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy) dan pengakuan dari Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) baik dalam persidangan perkara a quo maupun dalam persidangan Perkara Perdata Nomor : 16/Pdt.G/2013/PN Lbj, bahwa penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Berdasarkan rangkaian alat bukti surat dan pengakuan Para Tergugat dalam persidangan **TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN:**

Halaman 27 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



- a. Bukti Surat P-4 sampai dengan Bukti Surat P-10 adalah rangkaian alat bukti yang sah, membuktikan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II, Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy) dan Turut Terbanding I/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) telah lalai dengan melawan hukum membiarkan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa diterbitkan dan tidak dibatalkan oleh Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat, meskipun Ernest Pattipeilohy (Almarhum) sudah secara sah membatalkan jual beli Tanah Obyek Sengketa (bukti surat P-2);
- b. **Ernest Pattipeilohy (Almarhum) tidak pernah bisa membuktikan dengan alat bukti surat permohonan pembatalan penerbitan sertifikat Tanah Obyek Sengketa atau sejenisnya ataupun saksi** baik dalam persidangan perkara *a quo* maupun dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbjbahwa dia, Ernest Pattipeilohy (Almarhum) sudah melaksanakan kewajiban hukumnya untuk membatalkan permohonan penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa;
- c. Menurut hukum, mengajukan surat permohonan pembatalan penerbitan sertifikat tanah adalah kewajiban pemohon sertifikat. Dalam perkara *a quo* adalah kewajiban hukum Ernest Pattipeilohy (Almarhum) memohon kepada Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) untuk menghentikan proses penerbitan sertifikat Tanah Obyek Sengketa dan mengambil semua berkas atau

Halaman 28 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



dokumen permohonan itu dari BPN Labuan Bajo untuk diserahkan kembali kepada Onisimus Heo (Almarhum). Tidak Terbukti kewajiban hukum ini dilaksanakan oleh Ernest Pattipeilohy (Almarhum) baik dalam persidangan perkara *a quo* maupun dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj;

Justru dalam jawabannya, Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II, Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest Pattipeilohy) **menegaskan tidak pernah mengambil atau menerima penyerahan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa dari Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo);**

Terkait dalil tersebut, BPN Labuan Bajo tidak membantah dan tidak menyangkal dengan dalil-dalil ataupun dengan alat bukti surat dan keterangan saksi baik dalam persidangan perkara *a quo* maupun dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj. Dengan perkataan lain, Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Manggarai Barat) mengakui bahwa SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa tidak pernah diserahkan dan tidak pernah diterima oleh Ernest Pattipeilohy (Almarhum) dari Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Manggarai Barat);

Dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II, Terbanding III/dahulu Tergugat III (Almarhum Ernest



Pattipeilohy) dan Turut Terbanding I/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri telah lalai dengan melawan hukum menyebabkan Tanah Obyek Sengketa menjadi obyek sengketa yang merugikan hak-hak subyektif Para Pemandang/dahulu Para Penggugat;

9. Bahwa terkait pelelangan Tanah Obyek Sengketa sebagai salah satu substansi perkara a quo, Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) secara sengaja dan melawan hukum menyebabkan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa dilelang oleh Terbanding VI/dahulu Tergugat VI, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII;

Turut Terbanding /dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) tidak melaksanakan kewajiban hukumnya dan sengaja dengan melawan hukum menerbitkan Bukti P-11 (SKPT) kepada Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII untuk kepentingan lelang Tanah Obyek Sengketa. Padahal dalam kurun waktu lebih kurang sembilan (9) tahun lamanya (terhitung tanggal 10 Mei 1996-bukti surat P-4) sebelum Tanah Obyek Sengketa dilelang oleh Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII pada tanggal 21 Desember 2005- bukti surat P-11, Turut Terbanding /dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) sudah mengetahui dan aktif menyelesaikan sengketa penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa antara Onisimus Heo (Almarhum) dan Ernest Pattipeilohy (Almarhum). Bahkan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat beberapa kali memanggil Ernest Pattipeilohy (Almarhum) melalui surat tertulis dan surat kabar-Pos Kupang [Vide: Bukti Surat P-6 sampai dengan P10

Halaman 30 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



(bukti ASLI)] untuk penyelesaian permasalahan Tanah Obyek Sengketa dengan Onisimus Heo (Almarhum);

Dengan fakta hukum tersebut **SEPATUTNYA** Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat sudah melaksanakan kewajiban hukumnya dengan **meletakan catatan diatas Buku Tanah dari SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa sebagai tanah dalam sengketa, dan tidak mengizinkan siapapun untuk melakukan transaksi atau perpindahan hak Tanah Obyek Sengketa dengan cara apapun termasuk tidak menerbitkan Bukti P-11 (SKPT) untuk kepentingan lelang. Jika kewajiban hukum tersebut dilaksanakan pada waktunya oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dipastikan Tanah Obyek Sengketa tidak pernah menjadi obyek perkara dalam perkara a quo;**

Fakta-fakta perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas dan sebagaimana dalil-dalil Para Pembanding/dahulu Para Penggugat dalam gugatan perkara a quo dan dalam gugatan Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj sama sekali tidak dibantah dan diakui kebenarannya oleh Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo);

10. Para Pembanding/dahulu Para Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Labuan Bajo yang secara keliru, tidak cermat dan dengan sengaja mengesampingkan seluruh fakta hukum yang sangat substansi, terang benderang dan sangat menentukan apakah Terbanding IV/dahulu Tergugat IV (pembeli lelang) ber-etiket baik atau tidak



ber-etikat baik. Sehingga seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Labuan Bajo dalam halaman 71 sampai dengan halaman 77 terkait Terbanding IV/dahulu Tergugat IV sebagai pembeli lelang be-retikat baik dan keabsahan lelang Tanah Obyek Sengketa mengandung **CACAT HUKUM FUNDAMENTAL DAN KURANG PERTIMBANGAN HUKUM (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD)**;

1. Dalil-dalil Para Penggugat dan fakta-fakta hukum dalam persidangan perkara *a quo* dan persidangan perkara perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj terbukti secara sah dan meyakinkan Terbanding IV/dahulu Tergugat IV adalah **Pembeli Lelang Yang Beretikat Tidak Baik**. NYATA-NYATA Terbanding IV/dahulu Tergugat IV sudah mengetahui atau menurut hukum sepatutnya Terbanding IV/dahulu Tergugat IV mengetahui dan memahami bahwa Terbanding VI/dahulu Tergugat VI (Bank BPD NTT) tidak memiliki hak kebendaan untuk melelang Tanah Obyek Sengketa. (*Sesuai Doktrin Hukum Yang berlaku setiap orang/badan hukum dianggap mengetahui hukum*);

Sesuai prosedur dan tata cara lelang, sebelum calon pembeli lelang (Terbanding IV/dahulu Tergugat IV) memutuskan untuk menjadi peserta lelang, calon pembeli lelang diberi kesempatan untuk meneliti dan mencermati daftar kelengkapan dokumen lelang obyek/barang yang akan dilelang (Tanah Obyek Sengketa); Dalam tahap penelitian kelengkapan dokumen/berkas lelang, calon pembeli lelang berhak untuk mendapat penjelasan mengenai kondisi obyek/barang yang akan dilelang termasuk kelengkapan dan keabsahan dokumen lelang

Halaman 32 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



sesuai ketentuan dan tata cara lelang yang berlaku;

Dengan demikian, pada tahap penelitian kelengkapan dokumen lelang Terbanding IV/dahulu Tergugat IV sudah mengetahui dokumen lelang Tanah Obyek Sengketa tidak lengkap, tidak memiliki atau tidak dilengkapi dengan Perjanjian Penjaminan Hipotik atau Hak Tanggungan, tidak memiliki atau tidak dilengkapi Akta Jaminan Hipotik atau Akta Hak Tanggungan, SKPT (bukti surat P-11) invalid, cacat hukum, Surat Kuasa Memasang Hipotik No. 29 (bukti surat TVII & TVIII-9) berupa fotocopy tidak ada aslinya, tidak dibuat oleh PPAT, sudah daluwarsa dan tidak sah menurut hukum yang berlaku;

Prosedur standar lelang sebagaimana diuraikan diatas sudah cukup membuktikan meskipun dokumen lelang Tanah Obyek sengketa tidak lengkap atau dengan kata lain Obyek Sengketa tidak patut dilelang menurut hukum, tetapi Terbanding IV/dahulu Tergugat IV tetap saja dengan penuh pengetahuan, kesadaran dan kesengajaan dengan melawan hukum menjadi peserta lelang/ pembeli lelang Tanah Obyek Sengketa;

Fakta-fakta hukum diatas sudah cukup membuktikan bahwa Terbanding IV/dahulu Tergugat IV bukan pembeli lelang yang ber-etiket baik atau ber-etiket buruk ("**Pembeli Lelang Ber-etiket Tidak Baik**");

BAHWA SEBAGAI PEMBELI LELANG BER-ETIKET TIDAK BAIK, TERBANDING IV/DAHULU TERGUGAT IV TIDAK PATUT DILINDUNG OLEH HUKUM;

Halaman 33 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Sesuai azas hukum ETIKAT BAIK, seseorang pembeli lelang yang ber-etikat baik dilindungi oleh hukum jika tindakan atau perbuatannya tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan tindakan/perbuatannya tidak bertentangan dengan atau memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Junto Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 305/KMK.01/2002 Tentang Pejabat Lelang junto Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Terbanding IV/dahulu Tergugat IV sebagai Pembeli Lelang Ber-etikat Tidak Baik **Terbukti** dalam persidangan perkara *a quo* maupun dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj, berdasarkan fakta-fakta hukum persidangan sebagai berikut:

- a. SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa tidak pernah menjadi jaminan hutang Terbanding V/dahulu Tergugat V dan atau Ernest Pattipeillohy (Almarhum) pada Terbanding VI/dahulu Tergugat VI;
- b. Terbanding VI/dahulu Tergugat VI, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII tidak memiliki Perjanjian Jaminan Hipotik atau Jaminan Hak Tanggungan, tidak memiliki Akta Hipotik atau Akta Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa. Atau tidak memiliki hak/

Halaman 34 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan **parate eksekusi**. [Vide: Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor: 4 Tahun 1996 juncto Pasal 224 HIR juncto Pasal 285 Rbg];

- c. Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat (BPN Labuan Bajo) dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/PN Lbj, menegaskan bahwa terhadap SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa tidak pernah dibebankan dengan Jaminan Hipotik ataupun Hak Tanggungan. [Vide: Pasal 1197 KUHPerdata];
- d. Hal yang sama dipertegas oleh Ernest Pattipeilohy (Almarhum) dan (ahliwaris Ernest Pattipeilohy) baik dalam perkara *aquo* maupun dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj, bahwa dia tidak pernah menyerahkan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa kepada Terbanding VI/dahulu Tergugat VI untuk jaminan hutang Terbanding V/dahulu Tergugat V. Dan tidak ada pembebanan Jaminan Hipotik atau Hak Tanggunaan terhadap SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa;

2. Bahwa terbukti pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Labuan Bajo tersebut dalam salinan Putusan Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022 halaman 71s.d 76 bertentangan dengan fakta-fakta hukum dalam persidangan perkara a quodan fakta-fakta hukum dalam Perkara Perdata Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014 juncto Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4

Halaman 35 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Desember 2015 juncto Putusan Majelis Hakim

Agung Nomor: 2749 K/PDT/2015, tanggal 10

Januari 2017 sehingga pertimbangannya

mengandung **CACAT HUKUM FUNDAMENTAL**;

3. Bahwa Majelis Hakim PN Labuan Bajo tidak mempertimbangkan kualitas perbuatan Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII sebagai perbuatan melawan hukum; Fakta Persidangan membuktikan Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri **tidak memiliki kewenangan Parate Eksekusi** untuk melelang Tanah Obyek Sengketa, tetapi dengan sengaja dan atau tidak teliti, tidak cermat melanggar kewajiban-keawajiban hukumnya dalam Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Juncto Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 305/KMK.01/2002 Tentang Pejabat Lelang;

Peraturan Lelang (Vendu Reglement Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56) juncto Verdue Instructie Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 juncto Pasal 10 dan Pasal 11 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia Bab IV Tugas Dan Fungsi Pejabat Lelang:

"Pejabat Lelang mempunyai tugas melakukan kegiatan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan kegiatan setelah lelang.";

Halaman 36 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



"Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pejabat Lelang mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Peneliti dokumen persyaratan lelang, yaitu Pejabat Lelang meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang;
- b. Pemberi informasi lelang, yaitu Pejabat Lelang memberikan informasi kepada pengguna jasa lelang dalam rangka mengoptimalkan pelaksanaan lelang;
- c. Pemimpin Lelang, yaitu Pejabat Lelang dalam memimpin lelang harus komunikatif, adil, tegas dan berwibawa untuk menjamin ketertiban, keamanan dan kelancaran pelaksanaan lelang.
- d. Pejabat Umum, yaitu Pejabat yang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang di wilayah kerjanya."

4. Bahwa sehubungan dengan tugas dan kewenangan lelang yang melekat pada Terbanding VII/dahulu Tergugat VII berikut tanggung jawab hukumnya terhadap pihak-pihak yang dirugikan khususnya dalam perkara *aquo*, terbukti **kelalaian dan atau kesengajaan** Terbanding VII/dahulu Tergugat VII **tidak melakukan penelitian secara seksama terhadap dokumen persyaratan lelang dan kelengkapan dokumen persyaratan lelang Tanah Obyek Sengketa** sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang.

SEHARUSNYA, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII mengembalikan SPPBS atau berkas permohonan lelang kepada Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII (PUPN NTT) dan membatalkan proses lelang Tanah Obyek Sengketa, sebab **NYATA-NYATA** SHM Nomor 396/Desa Labuan



Bajo in casu Tanah Obyek Sengketa tidak dibebankan dengan Hak Jaminan Hipotik atau Hak Tanggungan dan tidak ada kesesuaian antara data debitur yang berhutang yaitu Terbanding V/dahulu Tergugat V(PT Gollo Perdana) dan data Tanah Obyek Sengketa yang dimohonkan untuk dilelang yaitu tercatat atas nama Ernest Pattypeilohy (Almarhum);

5. Peraturan Lelang (Vendu Reglement Staatsblad

1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56 juncto Verdue Instructie Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85) juncto Pasal Pasal 11 huruf a Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.0L/2002 tentang Pejabat Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia Bab IV Tugas Dan Fungsi Pejabat Lelang, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII berkewajiban untuk melakukan penelitian secara seksama terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang, dan meminta Pemohon Lelang yaitu Terbanding VI/dahulu Tergugat VI (Bank BPD NTT) dan atau Terbanding VIII/dahulu Terbanding VIII (PUPN NTT) untuk melengkapi kekurangan persyaratan lelang jika dari hasil penelitian ditemukan ada kekurangan atau ketidaksesuaian antara dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon lelang;

Ternyata dokumen-dokumen lelang yang diajukan oleh pemohon lelang yaitu Terbanding VI/dahulu Tergugat VI (Bank BPD NTT) dan atau Terbanding VIII/dahulu Terbanding VIII (PUPN NTT) kepada Terbanding VII/dahulu Tergugat VII tidak sesuai dan tidak lengkap sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak lain, maka

Halaman 38 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Terbanding VII/dahulu Tergugat VII **SEHARUSNYA** menggunakan hak dan kewenangan yang melekat padanya untuk tidak melaksanakan atau membatalkan penjualan lelang Tanah Obyek Sengketa;

Pasal 17 huruf b Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.0L/2002 tentang Pejabat Lelang Menteri Keuangan Republik Indonesia:

Pejabat Lelang mempunyai hak sebagai berikut:

- a. meminta kelengkapan berkas persyaratan lelang;*
- b. menolak melaksanakan lelang karena tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang;*

Terbukti Tanah Obyek Sengketa dilelang tanpa kelengkapan dokumen, tidak memiliki atau tidak dilengkapi dengan Perjanjian Penjaminan Hipotik atau Hak Tanggungan, tidak memiliki atau tidak dilengkapi Akta Jaminan Hipotik atau Akta Hak Tanggungan, SKPT (bukti surat P-11) cacat hukum, Surat Kuasa Memasang Hipotik No. 29 (bukti surat TVII & TVIII-9) berupa fotocopy tidak ada aslinya, tidak dibuat oleh PPAT, sudah daluwarsa dan tidak sah menurut hukum yang berlaku, tetapi Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII tidak menolak melaksanakan pelelangan atau tetap melanjutkan proses lelang;

Terbukti, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII **tidak melaksanakan atau lalai melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diwajibkan kepadanya oleh undang-undang**

Halaman 39 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



dan Pelelangan Tanah Obyek Sengketa cacat hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum. Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat (Pasal 1365 KUHPdata);

6. Para Pembanding/dahulu Para Penggugat menolak pertimbangan Majelis Hakim PN Labuan Bajo yang menilai bukti surat TVII & TVIII-9 (Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992) sah. Pertimbangan hukum tersebut sangat keliru, tidak cermat dan tidak konsisten dalam penerapan hukumnya. **SEBAB:**

- a. Menurut hukum, bukti surat TVII & TVIII-9 **tidak sah dan tidak berharga** baik menurut Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPdata, Pasal 314 ayat (4) dan Pasal 315 huruf a,b,c KUHDagang tentang Hipotik dan Pasal 10 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga Obyek Sengketa tidak sah sebagai obyek lelang;
- b. Bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) tidak memenuhi syarat sahnya suatu surat kuasa memasang hipotik menurut hukum yang berlaku. Sebab bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) **bertentangan dengan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Menteri Agraria Pasal 3 No. 10 Tahun 1961** yang mewajibkan sahnya suatu surat kuasa

Halaman 40 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



memasang hipotik harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dalam hal ini oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Faktanya, bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) bukan akta PPAT menurut hukum, **cacat hukum sejak lahir**;

- c. Bahwa lagi pula berdasarkan Pasal 24 ayat (3) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) tidak berlaku, tidak mengikat dan tidak sah terhitung 6 (enam) bulan setelah berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) sudah tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti surat terhitung sejak tanggal 9 Oktober 1996. Dengan demikian, bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) sama sekali tidak memberi hak apa-apa kepada Terbanding VI/dahulu Tergugat VI, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII untuk melelang Tanah Obyek Sengketa sejak 9 Oktober 1996 (Lelang Tanah Obyek Sengketa tanggal 21-12-2005);
- d. Bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) berupa foto copy dari foto copy bukan alat bukti yang sah dan berharga dalam perkara a quo. Sepatutnya dikesampingkan dalam perkara a quo;



"Karena Judex Facti mendasarkan keputusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedangkan terdapat diantaranya yang penting penting yang secara substansil masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, judex facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah" [Vide: **Pasal 1866 KUHPerdato junto Pasal 1867 KUHPerdato junto Pasal 284 Rbg junto Jurisprudensi MA RI Nomor: 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976**];

Bahwa oleh karena tidak sahnya bukti surat TVII & TVIII-9 (Kuasa Memasang Hipotik No. 29) dan atau perbuatan lelang Tanah Obyek Sengketa oleh Terbanding VI/dahulu Tergugat VI, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan menyatakan seluruh atau setiap dokumen atau surat yang dipakai sebagai bukti surat Terbanding VI/dahulu Tergugat VI, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII dalam perkara *a quo* terkait lelang Tanah Obyek Sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Berdasarkan keberatan-keberatan diatas maka dengan ini Para Pembanding/dahulu Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

Halaman 42 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Perkara Perdata No. 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tertanggal 10 Maret 2022;

DAN MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

Menolak seluruh eksepsi dari Terbanding IV/dahulu Tergugat IV, Terbanding VII/dahulu Tergugat VII dan Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII;

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pembanding/ dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan terhadap Tanah Obyek Sengketa adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Para Pembanding/dahulu Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah Ladang/Kebun Obyek Sengketa SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo, yang terletak di kaki G. Binongko, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (dahulu Kabupaten Daerah Tingkat II Manggarai), berukuran/ seluas $\pm 13.608 \text{ M}^2$ (tiga belas ribu enam ratus delapan Meter Persegi) dengan batas-batas:

Utara : berbatasan dengan perkarangan/kebun milik Beatrix Nggebu dan perkarangan Yoseph Soe;

Selatan : berbatasan dengan perkarangan/ kebun milik Ny. Susana Mujur (SHM 395);

Timur : berbatasan dengan perkarangan/kebun milik Ny. Susana Mujur;

Barat : berbatasan dengan perkarangan/ kebun milik Robert Junaidi;

4. Menyatakan Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang mengakibatkan Para

Halaman 43 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Pembanding/dahulu Para Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 396 tanggal 2 Juni 1992 dengan Gambar Situasi Nomor 60/1991 tanggal 13 Pebruari 1991 atas nama Ernest Pattipeilohy tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan setiap bentuk persetujuan, kesepakatan atau perjanjian baik lisan maupun tertulis yang pernah dibuat antara Terbanding I/dahulu Tergugat I, Terbanding II/dahulu Tergugat II dan Terbanding III/dahulu Tergugat III (Alm. Ernest Pattipeilohy) dan Terbanding V/dahulu Tergugat V selaku Direktur dan/atau Pemegang Saham PT Golo Perdana secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri di satu pihak dan Terbanding VI/dahulu Tergugat VI di pihak lain yang berhubungan atau terkait dengan penjaminan Tanah Obyek Sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 08/ SKPT/ BPN/2005 tertanggal 21 Desember 2005 termasuk semua atau setiap dokumen atau surat yang berhubungan atau terkait dengan SKPT tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan surat-surat, yaitu:
 - a. Laporan Penyerahan Penyelesaian Piutang Negara dari BPD NTT cabang Kupang atas nama Debitur PT Golo Perdana/Ny. Herry Pattipeilohhy tertanggal 23 September 1998;
 - b. Surat PUPN cabang Kupang kepada BPD NTT Nomor SP3N-215/PUPNC/VII.13/98 tanggal 21 Oktober 1998 perihal Penerimaan Pengurus Piutang Negara atas nama Ny. H. Pattipeilohy/PT Golo Perdana;
 - c. Panggilan PUPN cabang Kupang kepada Ny. Herry Pattipeilohy/PT Golo Perdana Nomor SPG-214/WPN/07/KP.03/98 tanggal 22 Oktober 1998 perihal penyelesaian Piutang Negara;
 - d. Surat Peringatan Panggilan PUPN cabang Kupang kepada Ny. Herry Pattipeilohy/PT Golo Perdana Nomor SP.I-

Halaman 44 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

150/WPN.07/KP.0302/98 tanggal 3 Nopember 1998 perihal Peringatan Penyelesaian Piutang Negara;

- e. Surat Peringatan Terakhir Panggilan PUPN cabang Kupang kepada Ny. Herry Pattipeilohy/PT Golo Perdana Nomor SP.II-117/WPN.07/KP.03/98 tanggal 16 Nopember 1998 perihal Peringatan Terakhir Penyelesaian Piutang Negara;
 - f. Keputusan PUPN Cabang Kupang Nomor PJPNC-113/PUPNC/VII.13/98 tanggal 2 Desember 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT Golo Perdana;
 - g. Surat Paksa Nomor SP-124/PUPNC.26/1999 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
 - h. Pemberitahuan Surat Paksa dari Juru Sita KP3N Cabang Kupang kepada PT Golo Perdana/Ny. Herry Pattipeilohy tertanggal 16 Pebruari 1999;
 - i. Laporan Pemberitahuan Surat Paksa Nomor LPSP-54/WPN.07/KP03/99 tanggal 17 Pebruari 1999;
 - j. Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-08/PUPNC.26/99 tanggal 5 April 1999;
 - k. BAP-50/WPL.07/KP0502/2005 tanggal 26 September 2005;
 - l. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS) Nomor SPPBS-58/PUPNC.22/2005 tanggal 14 Nopember 2005;
- termasuk semua atau setiap dokumen atau surat lain yang diterbitkan oleh Terbanding VII/dahulu Tergugat VII yang berhubungan atau terkait dengan perbuatan lelang atas Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 9. Menyatakan Petikan Risalah Lelang Nomor 244/2005 tertanggal 21 Desember 2005 termasuk semua atau setiap dokumen atau surat lain yang berhubungan atau terkait dengan Petikan Risalah Lelang Nomor 244/2005 tertanggal 21 Desember 2005 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - 10. Menyatakan pembelian Tanah Obyek Sengketa oleh Terbanding IV/dahulu Tergugat IV dari Terbanding VI/dahulu Tergugat VI dengan perantaraan lelang oleh Terbanding VIII/dahulu Tergugat VIII

Halaman 45 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan Terbanding IV/dahulu Tergugat IV tidak berhak atas Tanah Obyek Sengketa;

11. Memerintahkan Terbanding IV/dahulu Tergugat IV atau siapa saja yang menguasai Tanah Obyek Sengketa, SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo, untuk menyerahkannya kepada Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;
12. Memerintahkan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Obyek Sengketa atas nama Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;
13. Menghukum Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.290.000.000,-(duaratus Sembilan puluhjuta Rupiah) kepada Para Pembanding/dahulu Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
14. Menghukum Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Para Pembanding/dahulu Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
15. Menghukum Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat secara tanggung renteng supaya membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Para Pembanding/dahulu Para Penggugat untuk setiap hari kelalaian atau keterlambatan Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan pelaksanaan putusan dalam perkara ini;

Halaman 46 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;
17. Menghukum Para Terbanding/dahulu Para Tergugat dan Turut Terbanding/dahulu Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

SUBSIDAER :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Pemanding/dahulu Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Kuasa Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Labuan Bajo kepada Kuasa Terbanding I, II, III, V semula Tergugat I, II, III, V dan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 18 April 2022, dan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang kepada Terbanding VI semula Tergugat VI dan kepada Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII serta Kuasa Terbanding VIII semula Tergugat VIII masing-masing pada tanggal 21 April 2022;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Kuasa Para Pemanding semula Para Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 24 Mei 2022 sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj, tanggal 25 Mei 2022 yang memuat alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding menyatakan menolak terhadap seluruh keberatan Pemanding yang tercantum dalam Memori Banding tersebut, sebab Pertimbangan Hukum serta Amar Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor : 14/Pdt.G/2021/PN.Lbj Tanggal 10 Maret 2022 yang berbunyi:

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

Halaman 47 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat IV, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 6.738.000,00 (enam juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Adalah SUDAH TEPAT dan BENAR, sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan tidak bertentangan dengan hukum pembuktian;

2. Terhadap Keberatan Pembanding pada pokok perkara huruf A angka 1 sampai angka 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Majelis Hakim perkara *a quo* telah melampaui batas kewenangan dengan menganulir putusan majelis hakim terdahulu (Putusan nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj dan putusan nomor : 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4 Desember 2015) oleh majelis hakim lain pada tingkat pengadilan yang sama (pada pengadilan negeri labuan bajo) dengan objek sengketa dan substansi/pokok perkara yang sama", kami menyatakan menolak seluruhnya dan patut dikesampingkan seluruhnya menurut hukum;

Majelis Hakim tidak melampaui batas kewenangan, tidak keliru, tidak salah dan cermat dalam memberikan Pertimbangan Hukum sebab :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014 dan putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor : 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4 Desember 2015 telah DIBATALKAN oleh putusan Mahkamah Agung terkait perkara tersebut, yakni putusan nomor: 2749 K/PDT/2016, tanggal 10 Januari 2017 yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
 1. PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH NUSA TENGGARA TIMUR cq KEPALA KANTOR PT BANK PEMBANGUNAN

Halaman 48 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAERAH NUSA TENGGARA TIMUR CABANG UTAMA KUPANG, 2. YOHANES HARSOYO, 3. DEPARTEMEN KEUANGAN RI cq DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA KANTOR WILAYAH VII DENPASAR cq KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA KUPANG tersebut;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- b. Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014 dan putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor: 143/PDT/2015/PT KPG, tanggal 4 Desember 2015 bukan merupakan suatu Yurisprudensi dan tidak mengikat Majelis Hakim lain untuk mengikutinya. Hakim di Indonesia tidak terikat dengan asas “the binding force of precedent (asas preseden) seperti negara yang menganut sistem hukum *common law/ anglo saxon* sehingga yang dikedepankan adalah kemandirian/ independensi majelis hakim dalam menciptakan keadilan substantif bagi semua pencari keadilan, selain berdasarkan keyakinannya dan tanpa intervensi dari pihak lain maupun putusan-putusan terdahulu tanpa mempertimbangkan aspek materil maupun substansi dari perkara-perkara yang kasuistik;
- c. Bahwa dalil-dalil bantahan dan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat IV/Terbanding IV dalam surat jawaban perkara *a quo*

Halaman 49 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



sangat berbeda baik aspek formil maupun substansinya. Tergugat IV/Terbanding IV juga menghadirkan Saksi Sales Bonifasius Doik dan Ahli HUSNI KUSUMA DINATA, SH.,M.H yang mana keduanya menerangkan dan menegaskan bahwa Tergugat IV/Terbanding IV maupun Tergugat/Terbanding lainnya telah menjalani proses pelelangan tanah obyek sengketa sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dengan itikad baik;

- d. Bahwa fakta hukum yang ditemukan dalam perkara nomor: 14/Pdt.G/2021/PN.Lbj sangat berbeda dan tidak bisa disamakan dengan yang tercantum dalam pertimbangan putusan perkara nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj tanggal 18 September 2014. Sebab **selain dalil-dalil bantahan dan alat bukti yang berbeda, yang menjadi para pihak dalam dua perkara tersebut juga berbeda**, sehingga keberatan dari Pembanding/Penggugat mengenai Majelis Hakim melampaui kewenangannya dalam memutus perkara *a quo* adalah tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta persidangan;
3. Terhadap Keberatan Pembanding pada pokok perkara huruf B angka 1 sampai angka 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Tergugat VI/ Terbanding VI dan Turut Tergugat mengakui dalil-dalil gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding bahwa proses pelelangan serta penerbitan SHM Nomor: 396/ Desa Labuan Bajo *in casu* tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum", kami menyatakan menolak seluruhnya dan patut dikesampingkan seluruhnya menurut hukum. Majelis Hakim tidak keliru dalam memberikan Pertimbangan Hukum sebab :
- a. Tergugat VI/Terbanding VI dan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya dalam Perkara *a quo*, tidak mengikuti persidangan dalam pokok perkara, tidak mengajukan surat jawaban maupun mengajukan bukti surat dan saksi. Tidak pernah terbukti di dalam persidangan bahwa Turut tergugat pernah menerbitkan surat pembatalan atau surat lain yang menyatakan bahwa penerbitan SHM Nomor: 396/ Desa Labuan Bajo *in casu* tanah obyek sengketa adalah suatu perbuatan



melawan hukum, serta tidak pernah ada putusan pengadilan yang menyatakan hal tersebut. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat/Para Pembanding yang mengutip dan menginterpretasi sepihak tentang isi putusan pengadilan dalam perkara lain yang telah dibatalkan oleh pengadilan pada tingkat yang lebih tinggi seolah-olah dapat diterapkan dalam perkara *a quo* adalah dalil yang sangat mengada-ngada, tidak berdasarkan hukum dan patut untuk dikesampingkan;

- b. Bahwa tidak ada praktek hukum acara perdata dan doktrin hukum perdata yang menganalogikan atau mengartikan tindakan salah satu Tergugat atau turut tergugat yang tidak menggunakan hak bantahannya adalah sebagai suatu bentuk pengakuan terhadap dalil Penggugat. Berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat tetap harus dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya. Apalagi dalam perkara *a quo* pihak Tergugat yang lainnya membantah semua dalil yang diajukan Para Penggugat;
- c. Bahwa Para Penggugat tidak pernah mengajukan bukti surat maupun saksi yang menyatakan bahwa proses penerbitan SHM Nomor: 396/ Desa Labuan Bajo *in casu* tanah obyek sengketa dan proses pelelangan yang melibatkan Tergugat IV/Terbanding IV, Tergugat V/Terbanding V, Tergugat VI/Terbanding VI, Tergugat VII/Terbanding VII, Tergugat VIII/Terbanding VIII dan Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- d. Bahwa Para Penggugat tidak pernah mengajukan bukti surat maupun saksi yang menunjukkan hubungan hukum yang erat dengan tanah obyek sengketa. Nama Para Penggugat maupun Bapak Onisimus Heo tidak pernah ada dalam surat apapun berkaitan dengan SHM Nomor: 396/ Desa Labuan Bajo *in casu* tanah obyek sengketa, proses kredit pada Tergugat VI/Terbanding VI maupun dalam proses pelelangannya. Para Penggugat tidak pernah mengajukan bukti kepemilikan tanah obyek sengketa, sehingga Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mempersoalkan penerbitan dan proses lelang



SHM Nomor: 396/ Desa Labuan Bajo *in casu* tanah obyek sengketa;

4. Terhadap Keberatan Pembanding pada pokok perkara huruf C angka 1 sampai angka 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "surat pembatalan jual beli tanah tanggal 6 April tahun 1992 adalah sah menurut hukum sehingga proses penerbitan SHM Nomor: 396/ Desa Labuan Bajo *in casu* tanah obyek sengketa, proses kredit pada Tergugat VI/Terbanding VI maupun dalam proses pelelangan oleh Tergugat VII/Terbanding VII dan Tergugat VIII/Terbanding VIII menjadi tidak sah, kami menyatakan menolak seluruhnya dan patut dikesampingkan seluruhnya menurut hukum. Majelis Hakim tidak keliru dalam memberikan Pertimbangan Hukum sebab:
- a. Bahwa Benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa antara Bapak Onimus Heo. Alm. Dengan Bapak Ernest Pattipeihoy, alm. Dan jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum [vide: **salinan putusan Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022, halaman 68 alinea ke-2**];
 - b. Bahwa proses jual beli tanah obyek sengketa antara Bapak Onisimus Heo. Alm dengan Bapak Ernest Pattipellohy. Alm. sampai pada Proses permohonan dan penerbitan SHM No. 396 tanggal 2 Juni 1992 dengan luas tanah 13.608 M² adalah sah, sebab Bapak Ernest Pattipellohy. Alm. telah membayar lunas harga tanah obyek sengketa tersebut kepada Bapak Onisimus Heo (Ayah Kandung Para Penggugat) sebesar Rp 2.500.000- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - c. Bahwa proses jual beli tanah obyek sengketa antara Bapak Onisimus Heo. Alm dengan Bapak Ernest Pattipellohy. Alm. Adalah sah menurut hukum sebab tidak pernah dibantah secara tegas oleh Para Tergugat/Para Terbanding sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat;
 - d. Bahwa surat pembatalan jual beli antara Bapak Onisimus Heo Alm. dengan Bapak Ernest Pattipellohy Alm. tanggal 6 April 1992 sangat diragukan kebenarannya dan patut untuk dinyatakan tidak pernah ada, sebab:

Halaman 52 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



- 1) Pembuatan surat pembatalan jual beli tanah tanggal 6 April tahun 1992 tanpa melibatkan Camat Komodo sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah Sementara sesuai ketentuan Pasal 7 Jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah tidak sah dan cacat hukum;
- 2) Pengakuan Tergugat I/Terbanding I, II, III dan Tergugat V/Terbanding V dalam perkara ini yang menyatakan bahwa telah terjadi pembatalan jual beli antara Almarhum Bapak Onisimus Heo (Ayah Kandung Para Penggugat) dan Ernest Pattipeilohy (Ayah Kandung Tergugat I, II, III dan suami dari Tergugat V) pada tanggal 6 April tahun 1992 tidak dapat dipercaya dan patut untuk dikesampingkan sebab Para Penggugat tidak punya *legal standing* atau kedudukan hukum dalam pembuatan surat pembatalan jual beli tanah tanggal 6 April tahun 1992. Bagaimana mungkin orang yang sama sekali tidak terlibat dalam suatu peristiwa hukum memberikan pengakuan dan membenarkan peristiwa tersebut. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat/Para Pembanding yang menyatakan keabsahan dari surat pembatalan jual beli tanah tanggal 6 April tahun 1992 hanya berdasarkan pengakuan Tergugat I/Terbanding I, II, III dan Tergugat V/Terbanding V adalah dalil yang tidak berdasar hukum;
- 3) Surat pembatalan jual beli tersebut tidak diikuti dengan pengembalian uang yang telah diserahkan oleh Bapak Ernest Pattipellohy Alm. Dan tidak pernah ada tindakan hukum lanjutan apapun yang dilakukan oleh Bapak Ernest Pattipellohy Alm. Dan Bapak Onisimus Heo Alm. Untuk meyakinkan bahwa benar telah terjadi pembatalan jual beli sebagaimana surat pembatalan jual beli tanah tanggal 6 April tahun 1992. Sehingga surat pembatalan jual beli antara Bapak Onisimus Heo Alm. dengan Bapak Ernest Pattipellohy Alm. tanggal 6 April tahun 1992 tidak memenuhi asas "Terang" dan "Tunai" juga syarat-syarat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari suatu perikatan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga pembatalan jual beli tersebut patut untuk dinyatakan tidak pernah ada;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang kami hormati,

Berdasarkan pada sekelumit uraian tersebut di atas, maka dengan kerendahan hati kami mohon agar berkenan mempertimbangkannya dan selanjutnya berkenan pula memutus perkara ini dengan Amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Tergugat IV/Terbanding IV;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN.Lbj Tanggal 10 Maret 2022 ;
3. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Labuan Bajo kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat sesuai Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj, tanggal 27 Mei 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 30 Juni 2022, sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 01 Juli 2022, yang memuat alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding VII dan Terbanding VIII Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ., Terbanding VII (dahulu Tergugat VII) dan Terbanding VIII (dahulu Tergugat VIII) telah menerima Memori Banding Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tanggal 21 April 2022.



2. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 ("Putusan"), amarnya menyatakan:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat IV, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
 - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp6.738.000,00 (Enam juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);
3. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang menyatakan:
- "Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Tergugat I, II, dan III selaku ahli waris dari bapak Ernest Pattipeilohy Alm. Juga telah mengakui adanya jual beli tanah objek sengketa antara bapak Ernest Pattipeilohy Alm. Dengan bapak Onisimus Heo Alm. Sebagaimana dalil posita gugatan angka 5 (lima), maka terjadi fakta tak terbantahkan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah objek sengketa antara bapak Ernest Pattipeilohy Alm. Dengan bapak Onisimus Heo Alm. dan jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum;*
- Menimbang, bahwa setelah dicermati lagi dalam bukti P-2 dan bukti TI, TII, dan TIII.1 juga terdapat klausul yang menyatakan **Pihak kedua berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar milik pihak pertama sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).** Terhadap hal tersebut setelah Majelis Hakim meneliti alat bukti lain yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I, II dan III ternyata tidak ada satupun alat bukti yang menerangkan bahwa uang panjar pembelian tanah tersebut telah dikembalikan oleh*



bapak Onisimus Heo Alm./pihak kedua kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm./pihak pertama, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak ada pembatalan pembelian/penjualan tanah objek sengketa antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm. dari antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa, karena masih ada kewajiban bapak Onisimus Heo Alm selaku penjual yang belum mengembalikan uang panjar pembelian tanah sengketa kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm. selaku pembeli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-3, TIV-1 dan TVII & TVIII.1 berupa SHM Nomor 396 Desa Labuan Bajo ternyata pada tanggal 03 Juni 1992 tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat atas nama Ernest Pattipeilohy, dengan demikian menimbulkan persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa **perjanjian jual beli tanah antara bapak Onisimus Heo Alm, dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm tetap dilaksanakan dan tidak pernah dibatalkan serta telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya sertifikat atas nama Ernest Pattipeilohy;**

Menimbang, bahwa karena pembatalan pembelian/penjualan tanah objek sengketa antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy ALm dianggap tidak pernah ada dan antara bapak Onisimus Heo Alm, dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa karena tidak ada alat bukti lain yang diajukan Tergugat I, II dan III yang mampu membuktikan bahwa bapak Ernest Pattipellohy telah menepati janjinya untuk penghentian proses penerbitan sertifikat tanah objek sengketa sebagaimana SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipellohy (vide bukti P-3, bukti T.IV dan bukti TVII & TVIII.1) dan juga tidak adanya satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa bapak Ernest Pattipellohy telah melakukan wanprestasi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa **proses penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal**



2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipellohy telah dilakukan secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV telah ditetapkan sebagai pembeli lelang dan ternyata **menurut Majelis Hakim pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku**, maka sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, beralasan hukum untuk menyatakan **Tergugat IV adalah pembeli yang beriktikad baik;**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;"

4. Bahwa dalam Memori Bandingnya, Para Pembanding pada intinya mendalilkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah keliru dan tidak memberikan pertimbangan hukum berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Terbanding, yaitu:
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam perkara *a quo* telah menganulir putusan perkara terdahulu dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Lbj Tanggal 18 September 2014;
 - Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo secara keliru dan tidak patut membuat pertimbangan seolah-olah Terbanding VI dan Turut Terbanding membantah dalil-dalil gugatan Para Pembanding karena Terbanding VI dan Turut Terbanding tidak mengajukan jawaban, bukti surat terhadap gugatan Para Pembanding;
 - SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005 sebagai syarat sahnya pelelangan mengandung cacat hukum;
 - Pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait Bukti Surat Perjanjian Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 6 April 1992

Halaman 57 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



hanya berdasarkan persangkaan semata tanpa melihat fakta hukum yang ada;

- e. Pertimbangan Hukum yang menyatakan Terbanding IV sebagai pembeli lelang beriktikad baik dan keabsahan lelang mengandung cacat hukum fundamental dan kurang pertimbangan hukum;

Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya, Terbanding VII dan Terbanding VIII mengajukan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding (dahulu Para Penggugat) dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbanding VII dan Terbanding VIII dalam Kontra Memori Banding ini;
2. Bahwa dalil-dalil Para Pembanding tersebut merupakan dalil pengulangan (*redundant*) yang sebelumnya terdapat dalam gugatan terdahulu, sehingga secara substansi sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dan tidak ada yang perlu dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*. Namun demikian, sesuai asas "*Audi Et Alteram Partem*", Terbanding VII dan Terbanding VIII akan menanggapi dalil-dalil Memori Banding yang ditujukan kepada Terbanding VII dan Terbanding VIII.
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah tepat dan benar dalam penerapan hukum dan menjatuhkan putusannya. Bahwa dengan demikian, sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang dengan tegas menolak alasan-alasan pengajuan Banding yang diajukan oleh Para Pembanding tersebut untuk seluruhnya;

Tanggapan Atas Dalil Para Pembanding Yang Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Mengandung Kesalahan Di Dalam Pertimbangan-Pertimbangan Hukumnya Sehingga

Halaman 58 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Pertimbangan Hukum Dan Putusannya Mengandung Cacat Hukum Fundamental;

4. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII membantah dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 3 halaman 4 Memori Bandingnya yang menyatakan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo mengandung kesalahan di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga pertimbangan hukum dan putusannya mengandung cacat hukum fundamental;
5. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 yang menolak gugatan Para Penggugat (*in casu* para Pembanding) untuk seluruhnya;

Adapun pertimbangan hukumnya antara lain sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-3, TIV-1 dan TVII & TVIII.1 berupa SHM Nomor 396 Desa Labuan Bajo ternyata pada tanggal 03 Juni 1992 tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat atas nama Ernest Pattipeilohy, dengan demikian menimbulkan persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa perjanjian jual beli tanah antara bapak Onisimus Heo Alm, dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm tetap dilaksanakan dan tidak pernah dibatalkan serta telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya sertifikat atas nama Ernest Pattipeilohy;

Menimbang, bahwa karena pembatalan pembelian/penjualan tanah objek sengketa antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm dianggap tidak pernah ada dan antara bapak Onisimus Heo Alm, dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa karena tidak ada alat bukti lain yang diajukan Tergugat I, II dan III yang mampu membuktikan bahwa bapak Ernest Pattipeilohy telah menepati janjinya untuk penghentian proses penerbitan sertifikat tanah objek sengketa sebagaimana SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas



nama Ernest Pattipellohy (vide bukti P-3, bukti T.IV dan bukti TVII & TVIII.1) dan juga tidak adanya satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa bapak Ernest Pattipellohy telah melakukan wanprestasi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa **proses penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipellohy telah dilakukan secara sah menurut hukum;**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV telah ditetapkan sebagai pembeli lelang dan ternyata **menurut Majelis Hakim pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku**, maka sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, beralasan hukum untuk menyatakan **Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik;**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;”

6. Bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo tersebut secara hukum telah didasarkan pada ketentuan Pasal 53 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan:

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya;
- (2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo di atas telah sangat cermat, tepat, dan benar serta berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah



terungkap di dalam persidangan. Sesuai dengan fakta serta pembuktian di dalam persidangan, terbukti bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang telah dilampiri dokumen yang disyaratkan;

8. Bahwa dengan demikian, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang menolak gugatan Para Pembanding untuk seluruhnya adalah tindakan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tanggapan Atas Dalil Para Pembanding Yang Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Telah Menganulir Putusan Perkara Terdahulu Dalam Perkara Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Lbj Tanggal 18 September 2014

9. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII membantah dengan tegas dalil Para Pembanding pada huruf A halaman 4 s.d 10 Memori Bandingnya yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam perkara *a quo* telah menganulir putusan perkara terdahulu dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Lbj Tanggal 18 September 2014;
10. Bahwa dalil Para Pembanding merupakan dalil yang mengada-ada dan justru berusaha membuat *fallacy* untuk menyesatkan Majelis Hakim dengan memutarbalikkan fakta hukum yang ada karena baik dalam pertimbangan hukum maupun putusannya, Majelis Hakim perkara *a quo* tidak pernah menyatakan membatalkan/menganulir Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Lbj tanggal 18 September 2014, namun justru fakta hukumnya **Majelis Hakim Tingkat Kasasi dalam Putusan Nomor 2749 K/Pdt/2016 tanggal 10 Januari 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 143/PDT/2015/PT.KPG tanggal 4 Desember 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Lbj tanggal 18 September 2014**, yang amar putusannya secara lengkap berbunyi:

MENGADILI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi 1. PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur cq. Kepala Kantor Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur Cabang Utama Kupang, 2. Yohanes Harsoyo., 3. Departemen Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara Kantor Wilayah VII Denpasar Cq. Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Kupang tersebut;
- **Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 143/PDT/2015/PT. KPG, Tanggal 4 Desember 2015 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 16/Pdt.G/2013/PN Lbj, Tanggal 18 September 2014;**

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima;
2. Menghukum Termohon kasasi/ Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah);

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil Para Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Telah Menganulir Putusan Perkara Terdahulu Dalam Perkara Nomor 16/Pdt.G/2013/PN.Lbj Tanggal 18 September 2014 terbukti dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, karena dalil tersebut telah terbantahkan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Para Pembanding Yang Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Secara Keliru Dan Tidak Patut Membuat Pertimbangan Seolah-Olah Terbanding VI Dan Turut Terbanding Membantah Dalil Gugatan Para Pembanding Serta SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005 sebagai syarat sahnya pelelangan mengandung cacat hukum

Halaman 62 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



12. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII membantah dengan tegas dalil Para Pembanding pada huruf B halaman 10 s.d 16 dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan:

- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo secara keliru dan tidak patut membuat pertimbangan seolah-olah Terbanding VI dan Turut Terbanding membantah dalil-dalil gugatan Para Pembanding karena Terbanding VI dan Turut Terbanding tidak mengajukan jawaban, bukti surat terhadap gugatan Para Pembanding;
- SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005 sebagai syarat sahnya pelelangan mengandung cacat hukum

13. Bahwa dalil Para pembanding yang menyatakan majelis Hakim membuat pertimbangan seolah-olah Terbanding VI dan Turut Terbanding membantah dalil-dalil gugatan Para Pembanding hanya asumsi yang tidak berdasar sama sekali karena Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak berdasarkan jawaban dan bukti yang diajukan oleh Terbanding VI dan Turut Terbanding;

14. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya telah terbukti dengan jelas Majelis Hakim dengan cermat, komperhensif, tepat dan benar dalam menguji dan memeriksa bukti-bukti Para Pihak sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 69 - 71 menyatakan:

"Menimbang, bahwa setelah dicermati lagi dalam bukti P-2 dan bukti TI, TII, dan TIII.1 juga terdapat klausul yang menyatakan Pihak kedua berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar milik pihak pertama sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Terhadap hal tersebut setelah Majelis Hakim meneliti alat bukti lain yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I, II dan III ternyata tidak ada satupun alat bukti yang menerangkan bahwa uang panjar pembelian tanah tersebut telah dikembalikan oleh bapak Onisimus Heo Alm./pihak kedua kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm./pihak pertama, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak ada pembatalan pembelian/penjualan tanah objek sengketa antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm. dari

Halaman 63 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa, karena masih ada kewajiban bapak Onisimus Heo Alm selaku penjual yang belum mengembalikan uang panjar pembelian tanah sengketa kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm. selaku pembeli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-3, TIV-1 dan TVII & TVIII.1 berupa SHM Nomor 396 Desa Labuan Bajo ternyata pada tanggal 03 Juni 1992 tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat atas nama Ernest Pattipeilohy, dengan demikian menimbulkan persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa perjanjian jual beli tanah antara bapak Onisimus Heo Alm, dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm tetap dilaksanakan dan tidak pernah dibatalkan serta telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya sertifikat atas nama Ernest Pattipeilohy;

Menimbang, bahwa karena pembatalan pembelian/penjualan tanah objek sengketa antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy ALm dianggap tidak pernah ada dan antara bapak Onisimus Heo Alm, dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa karena tidak ada alat bukti lain yang diajukan Tergugat I, II dan III yang mampu membuktikan bahwa bapak Ernest Pattipeilohy telah menepati janjinya untuk penghentian proses penerbitan sertifikat tanah objek sengketa sebagaimana SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipeilohy (**vide bukti P-3, bukti T.IV dan bukti TVII & TVIII.1**) dan juga tidak adanya satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa bapak Ernest Pattipeilohy telah melakukan wanprestasi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa **proses penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipeilohy telah dilakukan secara sah menurut hukum;**



15. Bahwa dengan demikian, meskipun dalam perkara *a quo* Terbanding VI dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban dan alat buktinya, namun majelis hakim dalam memberikan putusannya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding dan Para Terbanding;
16. Bahwa terkait dengan SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 yang menurut Para Pembanding mengandung cacat hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan justru menunjukkan ketidakpahaman Para Pembanding mengenai penerbitan SKPT, karena dalam SKPT *a quo* secara nyata diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama **(a.n.) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat** yang dimaknai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat telah memberikan mandat kewenangan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sehingga penandatanganan dan penerbitan SKPT adalah sah;
17. Bahwa lebih lanjut, dalil Para Pembanding yang menyatakan SKPT *a quo* bertentangan dengan Pasal 34 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 merupakan dalil yang mengada-ada karena dalam ketentuan tersebut mengatur mengenai kepentingan setiap orang untuk mengetahui data yuridis dan fisik dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah, bukan terkait pengaturan atas SKPT;
18. Bahwa berdasarkan KMK.304/2002 tidak diatur secara spesifik mengenai apa yang harus tertera dalam suatu SKPT serta apa yang telah tercantum dalam SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 telah cukup menerangkan mengenai data yuridis dan dan fisik atas objek sengketa. Selain itu, berdasarkan KMK.304/2002 juga tidak diatur mengenai kapan batas terakhir penerbitan SKPT sehingga dapat dimaknai penerbitan SKPT sama dengan tanggal pelaksanaan lelang diperbolehkan menurut ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, penerbitan SKPT pada tanggal 21 Desember 2005 adalah sah dan mengikat secara hukum karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;



19. Bahwa hal ini sejalan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 pada halaman 76 yang menyatakan:

*“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV telah ditetapkan sebagai pembeli lelang dan ternyata menurut Majelis Hakim pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, beralasan hukum untuk menyatakan **Tergugat IV adalah pembeli yang beriktikad baik**;*

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum”;

20. Bahwa sesuai dengan pertimbangan hukum tersebut, menunjukkan dan membuktikan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk dengan penerbitan SKPT Nomor 08/SKPT/BPN/2005 sebagai salah satu syarat dalam pelaksanaan lelang *a quo*;

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil Para Pemanding yang menyatakan pertimbangan majelis hakim terkait

Terbanding VI dan Turut Terbanding dan SKPT yang dianggap cacat hukum terbukti dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, karena dalil tersebut telah terbantahkan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Para Pemanding Yang Menyatakan Pertimbangan Hukum Terkait Surat Perjanjian Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 6 April 1992 Hanya Berdasarkan Persangkaan Semata Tanpa Melihat Fakta Hukum Yang Ada;



22. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII membantah dengan tegas dalil Para Pembanding pada huruf C.1 s.d C.9 halaman 16 s.d 26 memori bandingnya yang menyatakan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim terkait Surat Perjanjian Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 6 April 1992 hanya berdasarkan persangkaan semata tanpa melihat fakta hukum yang ada;

23. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah meneliti bukti terkait pembatalan pembelian penjualan tanah objek sengketa, namun alat bukti yang diajukan oleh Para Pembanding dan Terbanding I, II, dan III telah terbukti tidak sesuai dengan dalil Para Pembanding karena tidak adanya pengembalian uang panjar dari bapak Onisimus Heo Alm kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm sehingga antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa, hal ini sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 69:

*"Menimbang, bahwa setelah dicermati lagi dalam bukti P-2 dan bukti TI, TII, dan TIII.1 juga terdapat klausul yang menyatakan **Pihak kedua berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar milik pihak pertama sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).** Terhadap hal tersebut setelah Majelis Hakim meneliti alat bukti lain yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I, II dan III ternyata tidak ada satupun alat bukti yang menerangkan bahwa uang panjar pembelian tanah tersebut telah dikembalikan oleh bapak Onisimus Heo Alm./pihak kedua kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm./pihak pertama, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak ada pembatalan pembelian/penjualan tanah objek sengketa antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm. dari antara bapak Onisimus Heo Alm dengan bapak Ernest Pattipeilohy Alm masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa, karena masih ada kewajiban bapak Onisimus Heo Alm selaku penjual yang belum mengembalikan uang panjar pembelian tanah sengketa kepada bapak Ernest Pattipeilohy Alm. selaku pembeli;*

Halaman 67 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



24. Bahwa lebih lanjut, dengan adanya bukti otentik berupa SHM Nomor 396 atas nama Ernest Pattipeilohy sebagai alat bukti bernilai sempurna dalam pembuktian semakin memperkuat bahwa perjanjian jual beli objek sengketa *a quo* antara Alm. Onisimus Heo dan Alm. Ernest Pattipeilohy tetap dilaksanakan dan tidak pernah dibatalkan serta telah ditindaklanjuti dengan diterbitkannya SHM Nomor 396 atas nama Ernest Pattipeilohy;
25. Bahwa selain itu, Para Pembanding yang menyatakan telah membuat surat perjanjian pembatalan jual beli tanah tanggal 6 April 1992, namun dalam gugatannya tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa Alm. Onisimus Heo dan Alm. Ernest Pattipeilohy sebagai pihak yang mempunyai kepentingan atas objek sengketa telah menyerahkan Bukti P-2 tersebut kepada Turut Tergugat agar dapat membatalkan pendaftaran hak atas objek sengketa;
26. Bahwa namun fakta hukumnya dalam persidangan *a quo* tidak ada satupun alat bukti yang menunjukkan dan membuktikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (*in casu* Turut Terbanding) telah menerima surat perjanjian pembatalan jual beli tersebut, baik yang disampaikan Sdr. Ernest Pattipeilohy maupun pihak lain dengan maksud untuk membatalkan proses permohonan penerbitan hak milik atas tanah *in casu*. Oleh karenanya permohonan tetap dilanjutkan hingga dengan terbitnya tanda bukti hak atas tanah berupa SHM Nomor 396 atas nama Ernest Pattipeilohy;
27. Bahwa hal ini sejalan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Putusan Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 pada halaman 71, yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa karena tidak ada alat bukti lain yang diajukan Tergugat I, II dan III yang mampu membuktikan bahwa bapak Ernest Pattipeilohy telah menepati janjinya untuk penghentian proses penerbitan sertifikat tanah objek sengketa sebagaimana SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipeilohy (vide bukti P-3, bukti T.IV dan bukti

Halaman 68 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



TVII & TVIII.1) dan juga tidak adanya satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa bapak Ernest Pattipellohy telah melakukan wanprestasi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa **proses penerbitan SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo tanggal 2 Juni 1992 atas nama Ernest Pattipellohy telah dilakukan secara sah menurut hukum;**

28. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan Penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP 24/1997 menyatakan "...Dalam pada itu apabila **suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan.** Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru";
29. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, SHM 396/1992 atas nama Ernest Pattipeilohy yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai tidak dapat dibatalkan namun harus mendapat pembatalan melalui putusan pengadilan;
30. Bahwa hingga saat ini tidak ada satupun Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan membatalkan penerbitan SHM 396/1992 atas nama Ernest Pattipeilohy. Dengan demikian, SHM 396/1992 masih berlaku secara sah dan berkekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan yang sah atas objek sengketa;
31. Bahwa selain itu, perlu Terbanding VII dan Terbanding VIII tegaskan kembali gugatan *a quo* yang diajukan Para Pembanding merupakan gugatan tipu muslihat dan menyesatkan sebab apabila benar dalil Para Pembanding yang menyatakan Terbanding I, II, III dan V sebagai ahli waris Alm. Ernest Pattipeilohy tidak membatalkan penerbitan dan mengembalikan SHM 396/1992 maka sudah seharusnya Para Pembanding hanya meminta ganti rugi kepada Alm. Ernest Pattipeilohy/ahli warisnya (*in casu* Terbanding I, II, III, dan V) bukan melakukan gugatan ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding VII dan Terbanding VIII sebagaimana ketentuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012;

32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil Para Pembanding yang menyatakan pertimbangan hukum terkait Surat Perjanjian Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 6 April 1992 hanya berdasarkan persangkaan semata tanpa melihat fakta hukum yang ada terbukti dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, karena dalil tersebut telah terbantahkan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Para Pembanding Yang Menyatakan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo Terkait Terbanding IV Sebagai Pembeli Lelang Beriktikad Baik Dan Keabsahan Lelang Mengandung Cacat Hukum Fundamental

33. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII membantah dengan tegas dalil Para Pembanding pada huruf C10 halaman 26 s.d 42 memori bandingnya yang menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo terkait Terbanding IV sebagai pembeli lelang beriktikad baik dan keabsahan lelang mengandung cacat hukum fundamental dan kurang pertimbangan hukum;
34. Bahwa sebagaimana telah Terbanding VII dan Terbanding VIII sampaikan, sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim serta bukti-bukti yang disampaikan Terbanding VII dan Terbanding VIII dalam persidangan a quo telah membuktikan tidak ada satupun perbuatan/tindakan Terbanding VII dan Terbanding VIII yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding VII melalui perantara Terbanding VIII tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Risalah Lelang Nomor 244/2005 tanggal 21 Desember 2005 adalah sah dan mengikat secara hukum;
35. Bahwa hal ini diperkuat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Putusan Nomor

Halaman 70 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 pada halaman 76 yang menyatakan:

*“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV telah ditetapkan sebagai pembeli lelang dan ternyata menurut Majelis Hakim pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, beralasan hukum untuk menyatakan **Tergugat IV adalah pembeli yang beriktikad baik**;*

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik dan pelaksanaan lelangpun telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;”

36. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 244/2005 tanggal 21 Desember 2005 Terbanding IV merupakan Pembeli/Pemenang Lelang yang sah secara hukum sehingga Terbanding IV mempunyai hak kepemilikan dan penguasaan atas SHM 396;

37. Bahwa lebih lanjut, Terbanding IV telah memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik karena telah melakukan pembelian objek sengketa melalui pelelangan umum yang tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016), menyatakan:

“Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:



Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum** atau:

38. Bahwa dengan demikian, Terbanding IV telah memenuhi syarat sebagai Pembeli beritikad baik, sehingga Terbanding IV haruslah dilindungi oleh undang-undang, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menyatakan:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)";

39. Bahwa hal ini diperkuat dengan beberapa yurisprudensi yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beritikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit



macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;

40. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum;

41. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil Para Pembanding yang menyatakan Terbanding IV sebagai pembeli lelang beriktikad baik dan keabsahan lelang mengandung cacat hukum fundamental terbukti dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, karena dalil tersebut telah terbantahkan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Para Pembanding Yang Menyatakan Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 Tanggal 11 Juli 1992 Tidak Sah Dan Tidak Berharga

42. Bahwa Terbanding VII dan Terbanding VIII membantah dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 6 halaman 34 s.d 36 memori bandingnya yang menyatakan Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 tidak sah dan tidak berharga karena bertentangan dengan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961;

43. Bahwa berdasarkan Pasal 1162 KUH Perdata, hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan. Artinya, ketika Terbanding V selaku Debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan Terbanding VI dengan menjaminkan objek sengketa *a quo* milik Sdr. Ernest Pattipellohy maka guna memberikan kekuatan hukum atas penjaminan tersebut dan kepastian hukum bagi Terbanding VI selaku Kreditur dibuatlah Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 yang dibuat dihadapan dan ditandatangani Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H.;



44. Bahwa pembuatan Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H. telah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa Surat Kuasa Memasang Hipotik dibuat oleh Pejabat yang diatur oleh Menteri Agraria, termasuk Notaris;

45. Bahwa selanjutnya, terkait dengan dalil Para Pembanding yang menyatakan Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 tidak berlaku lagi sejak berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) merupakan dalil yang mengada-ada yang justru menunjukkan ketidakpahaman Para Pembanding atas suatu ketentuan. Ketentuan Pasal 24 ayat (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:

“Surat kuasa membebankan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5)”;

Ketentuan tersebut dimaknai bahwa Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H. kedudukannya disamakan dengan Hak Tanggungan dan tidak menjadikan Akta Kuasa Memasang Hipotik menjadi tidak berlaku lagi;

46. Bahwa selain itu, suatu surat kuasa, termasuk surat kuasa memasang hipotik, akan berakhir karena sebab yang diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPdata yang menyatakan;

“Pemberian kuasa berakhir:

dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;

dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;

dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa;



dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”;

47. Berdasarkan ketentuan tersebut, sejak diterbitkannya Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 pada tanggal 11 Juli 1992 hingga dilaksanakannya pelelangan atas objek sengketa *a quo* pada tanggal 21 Desember 2005, tidak ada satupun alasan/sebab sebagaimana ketentuan Pasal 1813 KUHPdata yang menyebabkan Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 berakhir atau menjadi batal, sehingga tidak terbukti dalil Para Pembanding yang menganggap Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 tidak berlaku lagi;
48. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil Para Pembanding yang menyatakan Surat Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 tanggal 11 Juli 1992 tidak sah dan tidak berharga terbukti dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, karena dalil tersebut telah terbantahkan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Tanggapan Atas Bukti Baru Yang Diajukan Para Pembanding

49. Bahwa Para Pembanding dalam pemeriksaan tingkat banding telah mengajukan bukti baru diantaranya:
- Akta Pernyataan Nomor 8 tanggal 26 Maret 2012 (Bukti P-18);
 - Surat Persetujuan tanggal 12 Desember 2012 (Bukti P-19);
50. Bahwa Bukti P-18 merupakan suatu bentuk kebohongan yang dibuat oleh Sdr. Ernest Pattipellohy, dengan alasan:
- Akta Pernyataan tersebut hanya dibuat sepihak oleh Sdr. Ernest Pattipellohy tanpa melibatkan Sdr. Onisimus Heo sebagai pihak dalam perjanjian jual beli objek sengketa sehingga segala pernyataan Sdr. Ernest Pattipellohy yang tertuang dalam akta tersebut tidak dapat diakui kebenarannya;
 - Akta Pernyataan Nomor 8 tanggal 26 Maret 2012 sengaja dibuat setelah adanya pelelangan atas objek sengketa *a quo*;
 - Dalam Surat Perjanjian Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 6 April 1992 (Bukti P-2) terdapat klausul yang menyatakan para pihak (Sdr.Onisimus Heo dan Sdr.Ernest Pattipeilohy)



berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar dari Ernest Pattipeilohy, namun sebagaimana Bukti P-18 yang diajukan Para Pembanding tidak ada satupun pernyataan dari Sdr. Ernest Pattipeilohy yang menyatakan telah ada pengembalian uang panjar sehingga surat perjanjian pembatalan jual beli tanah tersebut tidak sah dan tidak mengikat secara hukum maka antara Sdr. Onisimus Heo dan Sdr. Ernest Pattipeilohy masih terikat dalam perjanjian jual beli tanah atas objek sengketa *a quo*;

- d. Dalam Bukti P-18, Sdr. Ernest Pattipeilohy menyatakan berkewajiban untuk membatalkan pengalihan hak atas objek sengketa, namun fakta hukumnya tidak ada satupun bukti yang menunjukkan Sdr. Ernest Pattipeilohy maupun pihak lain dengan maksud untuk membatalkan proses permohonan penerbitan hak milik atas objek sengketa. Oleh karenanya permohonan tetap dilanjutkan hingga dengan terbitnya tanda bukti hak atas tanah berupa SHM Nomor 396 atas nama Ernest Pattipeilohy;
- e. Dalam Bukti P-18, Sdr. Ernest Pattipeilohy menyatakan tidak menyerahkan SHM 396 untuk dijadikan jaminan kredit kepada pihak manapun sebagaimana juga yang disetujui oleh Terbanding V dalam Bukti P-19, namun fakta hukumnya berdasarkan Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 29 (*vide Bukti TVII & TVIII - 9*) dimana terbukti secara sadar Alm. Ernest Pattipeilohy memberikan kuasa kepada Terbanding V untuk mendaftarkan SHM 396 atas nama Alm. Ernest Pattipeilohy untuk dijadikan jaminan kredit kepada Terbanding VI;

51. Bahwa bukti-bukti yang diajukan Para Pembanding tidak dapat menunjukkan/ membuktikan kebenaran dalil Para Pembanding sehingga sesuai dengan Pasal 1865 KUHPdata yang pada pokoknya mengatur pihak yang mendalilkan suatu hal diwajibkan untuk membuktikan dalilnya tersebut, Para Pembanding telah gagal membuktikan dalil-dalilnya karena tidak terdapat satupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat menguatkan dalil-dalilnya sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* ditolak seluruhnya;

52. Bahwa dengan demikian, Terbanding VII dan Terbanding VIII telah melaksanakan lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi;

53. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa dalil-dalil Para Pembanding adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa perkara *a quo*;

54. Bahwa oleh karenanya, Terbanding VII dan Terbanding VIII mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa perkara *a quo* dapat memberikan pertimbangan dengan menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 dimaksud;

M a k a : Terbanding VII dan Terbanding VIII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.LBJ. tanggal 10 Maret 2022 yang dimohonkan banding;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya kepada Para Pembanding;

Halaman 77 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Labuan Bajo kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat sesuai Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 14/Pdt.G/2021/PB Lbj, tanggal 06 Juli 2022;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, Kuasa Terbanding I, II, III, V semula Tergugat I, II, III, V, Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII, serta 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 14/Pdt.G/2021/PN Lbj masing-masing tertanggal 22 Maret 2022 dan tertanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat maupun Kuasa Terbanding I, II, III, V semula Tergugat I, II, III, V, Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampai dengan batas waktu yang ditentukan tidak menggunakan haknya untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj yang dimohonkan banding, sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj masing-masing tertanggal 06 April 2022 dan tertanggal 07 April 2022;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 10 Maret 2022 yang dihadiri oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, Kuasa Terbanding I,

Halaman 78 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, III dan V semula Tergugat I, II, III dan V dan Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII, Kuasa Terbanding VIII semula Tergugat VIII maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat, telah diberitahukan kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, Kuasa Terbanding VII semula Tergugat VII dan Kuasa Terbanding VIII semula Tergugat VIII oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 Maret 2022, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 11 Maret 2022;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 14 Maret 2022 atas putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022 yang dimohonkan banding berikut alat bukti baik yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat maupun Terbanding I, II, III semula Terbanding I, II, III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII, dihubungkan dengan Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV serta Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang dituangkan

Halaman 79 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan Sela Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj, tanggal 26 Oktober 2021, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar, maka putusan sela tersebut tetap dipertahankan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV dan eksepsi Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII yang menyangkut formalitas gugatan yang diputus bersama-sama dengan pokok perkara, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar, maka pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus eksepsi tersebut di tingkat banding;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara yang menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pokok persoalan yang menjadi sengketa perkara ini adalah tuntutan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai ahli waris yang menuntut hak atas tanah sengketa milik alm. Onisimus Heo yang disertifikatkan oleh Ernest Pattipeilohy sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy oleh Kantor ATR/Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, yang kemudian dijadikan jaminan oleh Terbanding V semula Tergugat V kepada Terbanding VI semula Tergugat VI sampai akhirnya dilakukan lelang oleh Terbanding VIII semula Tergugat VIII, yang menurut Para Pembanding semula Para Penggugat perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena kesepakatan jual beli atas tanah sengketa antara alm. Onisimus Heo dengan alm. Ernest Pattipeilohy yang dilakukan pada tahun 1990 telah dibatalkan sesuai surat perjanjian pembatalan pembelian tanah tertanggal 6 April 1992 yang dibuat oleh alm. Onisimus Heo dan alm. Ernest Pattipeilohy;

Halaman 80 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dalam jawabannya mengakui bahwa alm. Ernest Pattipeilohy telah membeli tanah obyek sengketa dari alm. Onisimus Heo, akan tetapi alm. Ernest Pattipeilohy maupun Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III tidak pernah mengambil atau menerima penyerahan sertifikat tanah tersebut dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Terbanding IV semula Tergugat IV pada pokoknya menyatakan Terbanding IV semula Tergugat IV adalah pembeli lelang yang beritikad baik sehingga harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa menurut Terbanding V semula Tergugat V pada pokoknya menyatakan tidak pernah menjaminkan tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy kepada Terbanding VI semula Tergugat VI atau pihak manapun juga;

Menimbang, bahwa menurut Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII terkait lelang atas tanah obyek sengketa dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Risalah Lelang Nomor 244/2005 tanggal 21 Desember 2005 adalah sah dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan telah terjadi kesepakatan jual beli atas tanah sengketa antara alm. Onisimus Heo selaku penjual dengan alm. Ernest Pattipeilohy selaku pembeli dengan harga sebesar Rp.3.000,00 (tiga ribu rupiah) per meter persegi dan telah dilakukan pembayaran panjar sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III selaku ahli waris alm. Ernest Pattipeilohy, mengakui adanya kesepakatan jual beli tersebut akan tetapi mengenai harga tanah Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dalam Jawaban maupun



Kontra Memori Bandingnya mengatakan bahwa tanah tersebut dibeli alm. Ernest Pattipeilohy seharga Rp 2.500.000,- dengan luas ± 13.608 M2 yang sudah dibayar lunas, sehingga jual beli tanah sengketa sudah selesai dengan harga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan tidak ada pembatalan jual beli;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II, III sebagaimana tersebut diatas, apabila harga tanah seluas ± 13.608 M2 tersebut adalah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), maka harga per meter nya adalah Rp 190,00 (seratus sembilan puluh rupiah), yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding harga tersebut merupakan harga yang sangat tidak wajar untuk tanah per-meternya di daerah Labuan Bajo tahun 1992, sehingga dalil Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III yang mengatakan harga tanah obyek sengketa seluas ± 13.608 m sebesar Rp2.500.000,00(dua juta lima ratus ribu rupiah) haruslah dikesampingkan dan uang sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan alm. Ernest Pattipeilohy tersebut adalah uang panjar kesepakatan jual beli tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah ada pembatalan atas jual beli tanah tersebut?

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pembatalan Pembelian Tanah tertanggal 6 April 1992 yang ditanda tangani Onisimus Heo dan Ernest Pattipeilohy yang diketahui oleh Kuba Usman selaku Kepala Desa Labuan Bajo (bukti P-2 dan bukti TI, TII, TIII-1), kedua belah pihak (penjual dan pembeli) telah sepakat membatalkan jual beli atas tanah sengketa dan uang panjar dikembalikan;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bersesuaian dengan Akta Pernyataan Nomor 08 tanggal 26 Maret 2012 yang dibuat oleh Ernest Pattipeilohy dihadapan Notaris Theresia Dewi Koroh Dimu (bukti P-18) yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap kesepakatan lisan jual beli antara Onisimus Heo dan Ernest Pattipeilohy atas bidang tanah di Binongko Desa Labuan Bajo (tanah sengketa), meskipun



Ernest Pattipeilohy belum lunas membayar harga pembelian namun telah mengajukan permohonan sertifikat atas bidang tanah tersebut, dan pada saat bidang tanah tersebut masih dalam proses sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, antara Onisimus Heo dan Ernest Pattipeilohy terjadi kesepakatan lisan mengenai pembatalan pembelian bidang tanah tersebut karena Ernest Pattipeilohy tidak mampu membayar sisa harga bidang tanah tersebut, kesepakatan pembatalan pembelian bidang tanah dimaksud dituangkan dalam Surat Pembatalan tertanggal 06 April 1992;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III mengatakan tidak pernah ada pembatalan jual beli tanah tersebut, akan tetapi dari surat bukti P.2 yaitu Surat Perjanjian Pembatalan Pembelian Tanah tertanggal 6 April 1992 yang ditanda tangani Onisimus Heo dan Ernest Pattipeilohy yang diketahui oleh Kuba Usman selaku Kepala Desa Labuan Bajo dihubungkan dengan surat bukti P.18 yaitu Akta Pernyataan Nomor 08 tanggal 26 Maret 2012 yang dibuat oleh Ernest Pattipeilohy dihadapan Notaris Theresia Dewi Koroh Dimu, terbukti jual beli tanah tersebut telah dibatalkan oleh alm. Ernest Pattipeilohy, dan meskipun pernyataan pembatalan tersebut dalam bukti P.18 dibuat oleh alm. Ernest Pattipeilohy pada tahun 2012, akan tetapi Akta tersebut menguatkan perjanjian pembatalan jual beli yang dibuat alm Onisimus Heo dan alm. Ernest Pattipeilohy pada tanggal 6 April 1992 dihadapan Kuba Usman selaku Kepala Desa Labuan Bajo pada waktu itu, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa jual beli atas tanah sengketa antara alm. Onisimus Heo dengan alm. Ernest Pattipeilohy telah dibatalkan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) pada saat pensertifikatan tanah tersebut masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa pembatalan jual beli tanah obyek sengketa dianggap tidak pernah ada (tidak pernah dibatalkan) karena alm. Onisimus Heo belum mengembalikan uang panjar pembelian tanah obyek sengketa kepada alm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ernest Pattipeilohy dan sertifikat tanah tersebut telah diterbitkan atas nama Ernest Pattipeilohy, karena pembatalan jual beli itu dilakukan pada tanggal 06 April 1992, sebelum terbitnya sertifikat atas tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo tanggal 02 Juni 1992), dan sesuai dengan ketentuan dalam UUPA jual beli tanah sah apabila telah dibayar lunas, sedangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengakui uang yang dibayarkan adalah uang panjar;

Menimbang, bahwa dalam hal ada pembatalan jual beli dan uang panjar belum dikembalikan oleh penjual maka hal tersebut tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk membatalkan Perjanjian Pembatalan Jual Beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan pengembalian uang panjar dimaksud harus diajukan dalam suatu gugatan tersendiri atas dasar wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan telah dibatalkannya peralihan hak (jual beli) tanah obyek sengketa, maka Ernest Pattipeilohy selaku pembeli yang memohonkan persertifikatan tanah tersebut seharusnya melaporkan atau menindak lanjuti pembatalan jual belinya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai agar proses pensertifikatan tanah obyek sengketa yang dimohonkan oleh alm. Ernest Pattipeilohy dihentikan dan tidak diterbitkan sertifikatnya, tetapi hal itu tidak dilakukan oleh alm. Ernest Pattipeilohy sehingga membuktikan adanya itikad buruk alm. Ernest Pattipeilohy untuk memanfaatkan sertifikat tanah obyek sengketa yang akan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai;

Menimbang, bahwa setelah sertifikat tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo) diterbitkan pada tanggal 02 Juni 1992, ternyata alm. Ernest Pattipeilohy tidak mengembalikan atau menyerahkan sertifikat tersebut kepada alm. Onisimus Heo akan tetapi alm. Ernest Pattipeilohy menyerahkan SHM No.396/Desa Labuan Bajo kepada PT Bank Pembangunan Daerah Provinsi NTT (Terbanding VI semula Tergugat VI) dan menukarnya dengan Sertifikat Hak Milik No.19 atas nama Saleh M. Parentha yang semula menjadi jaminan kredit atas nama Ny. H. Pattipeilohy yang

Halaman 84 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak atas nama PT Golo Perdana (Terbanding V semula Tergugat V), sehingga Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo kemudian menjadi jaminan kredit atas nama Ny.H.Pattipeilohy yang bertindak atas nama PT.Golo Perdana sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Kredit No. 0439/JP/5/3/91 tanggal 02 Nopember 1991 (bukti TVII & TVIII-8 dan TVII & VIII-9);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa perbuatan alm. Ernest Pattipeilohy dan istrinya yaitu Ny. H. Pattipeilohy yang tidak menindak lanjuti pembatalan jual beli yang telah disepakati, dan tidak mengembalikan sertifikat tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo) kepada Onisimus Heo selaku pemilik tanah, dan malah menyerahkan serta menukarkan Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo tersebut menjadi jaminan kredit pada PT Bank Pembangunan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPdata;

Menimbang, bahwa dari bukti TVII & TVIII-10 sampai dengan TVII & TVIII-25, ternyata kredit atas nama Ny. H. Pattipeilohy dinyatakan macet, sehingga pengurusan penyelesaian piutang PT Bank Pembangunan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur diserahkan kepada Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara dengan melakukan lelang atas jaminan kredit termasuk tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy yang dimenangkan oleh Yohanes Harsoyo sebagaimana Risalah Lelang Nomor 244/2005 tanggal 21 Desember 2005 (bukti TVII & TVIII-7) yang petikannya (bukti TIV-2) telah diberikan kepada Yohanes Harsoyo selaku pemenang lelang, sehingga asli sertifikat tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy) dikuasai oleh Yohanes Harsoyo (Terbanding IV semula Tergugat IV);

Menimbang, bahwa tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.396 /Desa Labuan Bajo saat ini masih dikuasai oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, hal mana

Halaman 85 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan bahwa jual beli tanah antara alm. Onisimus Heo dan alm. Ernest Pattipeilohy tidak berlanjut karena telah dibatalkan akan tetapi permohonan penerbitan sertifikat tidak dicabut oleh alm. Ernest Pattipeilohy dan setelah terbit Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo, oleh alm. Ernest Pattipeilohy digunakan sebagai jaminan kredit Ny. H.Pattipeilohy yang bertindak atas nama PT. Golo Perdana;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas Sertifikat tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy) yang dimohonkan oleh alm. Ernest Pattipeilohy terbit atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan alm.Ernest Pattipeilohy karena tidak mencabut permohonan tersebut setelah ada perjanjian pembatalan jual beli, maka Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga perbuatan hukum yang berkaitan dengan penyerahan dan pembebanan sertifikat tanah tersebut sebagai jaminan kredit maupun lelang atas tanah tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terhadap alasan keberatan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah keliru dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah beralasan dan karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV maupun Terbanding VII dan VIII semula Tergugat VII dan VIII yang menyatakan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo sudah benar dan Terbanding IV semula Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding harus dikesampingkan karena dengan dibatalkannya jual beli oleh Onisimus Heo selaku penjual dan Ernest Pattipeilohy selaku pembeli, maka tanah obyek sengketa bukanlah

Halaman 86 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Ernest Pattipeilohy dan Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga perbuatan hukum yang berkaitan dengan penyerahan dan pembebanan sertifikat tanah tersebut sebagai jaminan kredit maupun lelang atas tanah tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, jual beli atas tanah obyek sengketa telah dibatalkan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), maka tanah obyek sengketa tetap menjadi milik alm. Onisimus Heo yang patut diterima oleh Para Pembanding semula Para Penggugat selaku ahli warisnya, dengan demikian petitum gugatan angka 3 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo) yang dimohonkan oleh alm. Ernest Pattipeilohy dilandasi oleh perbuatan melawan hukum, maka Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tanggal 21 Desember 2005 atas tanah obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian petitum gugatan angka 4, 5, 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No.396/Desa Labuan Bajo atas nama Ernest Pattipeilohy yang dijadikan jaminan kredit tidak mempunyai kekuatan hukum, maka semua surat-surat yang berkaitan dengan penyerahan sertifikat tanah tersebut sebagai jaminan kredit maupun lelang atas tanah tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian petitum gugatan angka 6, 8, 9, 10, dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah hak Para Pembanding semula Para Penggugat, maka kepada Terbanding IV semula Tergugat IV atau siapa saja yang menguasai tanah obyek sengketa harus menyerahkannya kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, dengan demikian petitum gugatan angka 11 dikabulkan;

Halaman 87 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Pembanding semula Para Penggugat agar Turut Terbanding semula Turut Tergugat menerbitkan sertifikat atas tanah obyek sengketa bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri, maka petitum gugatan angka 12 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil yang dituntut oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, tidak dapat dibuktikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, maka petitum gugatan angka 13, 14 ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai penghukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah tidak berdasar maka petitum gugatan angka 15 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 16 tentang pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) tidaklah memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) RBg, maka petitum tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan pada tingkat pertama tidak dilakukan sita jaminan atas tanah obyek sengketa, maka petitum gugatan angka 2 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri perkara ini dengan mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian sebagaimana selengkapnyamar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022 dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri dengan menolak eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII, dan mengabulkan gugatan Para Pembanding semula



Para Penggugat untuk sebagian, maka Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, Reglemen Tot Regeling Van Het Rechtswezen in De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227 R.Bg/Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 14/Pdt.G/2021/PN Lbj tanggal 10 Maret 2022, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding VII semula Tergugat VII dan Terbanding VIII semula Tergugat VIII;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah Ladang/Kebun Obyek Sengketa yang terletak di kaki G. Binongko, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (dahulu Kabupaten Daerah Tingkat II Manggarai),



berukuran/seluas $\pm 13.608 \text{ M}^2$ (tiga belas ribu enam ratus delapan Meter Persegi) dengan batas-batas :

Utara : berbatasan dengan perkarangan/kebun milik Beatrix Nggebu dan perkarangan Yoseph Soe;

Selatan : berbatasan dengan perkarangan/kebun milik Ny. Susana Mujur (SHM 395);

Timur : berbatasan dengan perkarangan/kebun milik Ny. Susana Mujur;

Barat : berbatasan dengan pekarangan/kebun milik Robert Junaidi;

3. Menyatakan Terbanding I, II, III dan V semula Tergugat I, II, III dan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 396 tanggal 2 Juni 1992 dengan Gambar Situasi Nomor 60/1991 tanggal 13 Pebruari 1991 atas nama Ernest Pattipeilohy tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan setiap bentuk persetujuan, kesepakatan atau perjanjian baik lisan maupun tertulis yang pernah dibuat antara pewaris dari Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III (Alm. Ernest Pattipeilohy) dan Terbanding V semula Tergugat V selaku Direktur dan/atau Pemegang Saham PT Golo Perdana secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri di satu pihak dan Terbanding VI semula Tergugat VI di pihak lain yang berhubungan atau terkait dengan penjaminan Tanah Obyek Sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 08/SKPT/BPN/2005 tertanggal 21 Desember 2005 termasuk semua atau setiap dokumen atau surat yang berhubungan atau terkait dengan SKPT tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan surat-surat, yaitu :
 - a. Laporan Penyerahan Penyelesaian Piutang Negara dari BPD NTT cabang Kupang atas nama Debitur PT Golo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdana/Ny. Herry Pattipeilohy tertanggal 23 September 1998;

- b. Surat PUPN cabang Kupang kepada BPD NTT Nomor SP3N-215/PUPNC/VII.13/98 tanggal 21 Oktober 1998 perihal Penerimaan Pengurus Piutang Negara atas nama Ny. H. Pattipeilohy/PT Golo Perdana;
- c. Panggilan PUPN cabang Kupang kepada Ny. Herry Pattipeilohy/PT Golo Perdana Nomor SPG-214/WPN/07/KP.03/98 tanggal 22 Oktober 1998 perihal penyelesaian Piutang Negara;
- d. Surat Peringatan Panggilan PUPN cabang Kupang kepada Ny. Herry Pattipeilohy/PT Golo Perdana Nomor SP.I-150/ WPN.07/KP.0302/98 tanggal 3 Nopember 1998 perihal Peringatan Penyelesaian Piutang Negara;
- e. Surat Peringatan Terakhir Panggilan PUPN cabang Kupang kepada Ny. Herry Pattipeilohy/PT Golo Perdana Nomor SP.II-117/WPN.07/KP.03/98 tanggal 16 Nopember 1998 perihal Peringatan Terakhir Penyelesaian Piutang Negara;
- f. Keputusan PUPN Cabang Kupang Nomor PJPN-113/PUPNC/VII.13/98 tanggal 2 Desember 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT Golo Perdana;
- g. Surat Paksa Nomor SP-124/PUPNC.26/1999 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";
- h. Pemberitahuan Surat Paksa dari Juru Sita KP3N Cabang Kupang kepada PT Golo Perdana/Ny. Herry Pattipeilohy tertanggal 16 Pebruari 1999;
- i. Laporan Pemberitahuan Surat Paksa Nomor LPSP-54/WPN.07/KP03/99 tanggal 17 Pebruari 1999;
- j. Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-08/PUPNC.26/99 tanggal 5 April 1999;
- k. BAP-50/WPL.07/KP0502/2005 tanggal 26 September 2005;

Halaman 91 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/PDT/2022/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS) Nomor SPPBS-58/PUPNC.22/2005 tanggal 14 Nopember 2005; termasuk semua atau setiap dokumen atau surat lain yang diterbitkan oleh Terbanding VII semula Tergugat VII yang berhubungan atau terkait dengan perbuatan lelang atas Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Terbanding VIII semula Tergugat VIII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan Petikan Risalah Lelang Nomor 244/2005 tertanggal 21 Desember 2005 termasuk semua atau setiap dokumen atau surat lain yang berhubungan atau terkait dengan Petikan Risalah Lelang Nomor 244/2005 tertanggal 21 Desember 2005 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan pembelian Tanah Obyek Sengketa oleh Terbanding IV semula Tergugat IV dari Terbanding VI semula Tergugat VI dengan perantara lelang oleh Terbanding VIII semula Tergugat VIII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan Terbanding IV semula Tergugat IV tidak berhak atas Tanah Obyek Sengketa;
10. Memerintahkan Terbanding IV semula Tergugat IV atau siapa saja yang menguasai Tanah Obyek Sengketa yang tercatat dalam SHM Nomor 396/Desa Labuan Bajo, untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat;
11. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya;
 - Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Rabu, tanggal 03 Agustus 2022 oleh **Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Ida B. N. Oka Diputra, S.H.,M.H.** dan **I Made Pasek, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang mengadili

Halaman 92 dari 93 halaman Putusan Nomor 94/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

perkara ini pada tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 10 Agustus 2022** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Desberseky Tanaem**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ida B.N.Oka Diputra,S.H.,M.H.

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

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

Panitera Pengganti,

Desberseky Tanaem

Perincian biaya perkara :

- Meterai : Rp10.000,00
 - Redaksi : Rp10.000,00
 - Biaya proses lainnya : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00(Seratus lima puluh ribu rupiah)