



PUTUSAN

No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

-----Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa, dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

YOHANES GO, Umur 47 Tahun, jenis kelamin laki-laki, Agama Protestan, Pekerjaan Swasta, kebangsaan Indonesia, Alamat Tempat Tinggal di Kelurahan Kisanata Bajawa Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Durman Paulus, SH., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat "DURMAN PAULUS, SH & PARTNERS, yang beralamat di Jln. Glodial, Telp. (0385) 22659 Kelurahan Pau Kecamatan Lengke Lembong Kabupateng Mangarai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2012 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa di bawah register Nomor: W.26.U 11/15/HK.01.10/VI/2012;

M E L A W A N

NY MERRY ROSALINA NGGAY, Umur 54 Tahun, jenis kelamin perempuan, Agama Katolik, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Tanalodu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Yohanes Damasenus Dhai Silli, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat YOHANES D. DHAI SILLI DAN REKAN, yang beralamat di Jalan Durian-Ende-Flores. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2012 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa di bawah register Nomor: W26.U11/26/AT.01.10/IX/2012;

-----Pengadilan Negeri tersebut;

-----Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

-----Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

-----Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat;

-----Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan;

----- **TENTANG DUDUK PERKARANYA** -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 04 Juli 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 04 Juli 2012 di bawah register perkara Nomor: 08/Pdt.G/2012/PN.Bjw., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal tahun 2000, harian umum Pos Kupang tepatnya pada hari Jum'at, tanggal 18 Februari 2010, pada halaman 10, ada pengumuman lelang dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah BUPLN Denpasar, Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Kupang Yiatu : Pengumuman Lelang kedua, Nomor : PL-04/WPN.07/KP.03/2000, berdasarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Kupang tersebut di bawah ini, dengan perantara Kantor Lelang Negara Kupang akan diadakan penjualan lelang dihadapan/dimuka umum terhadap barang-barang sitaan Panitia

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 2 dari 45 Halaman

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Urusan Piutang Negara Cabang Kupang dalam rangka pengurusan piutang Negara terhadap penanggung hutang tersebut dibawah ini, yang antara lain : PT. BPD. Cabang Ende, pada point 22 huruf a, yaitu atas nama Ny. Merry Rosalina Nggay (Tergugat sekarang ini)/RM. Kasih Bahagia, Jl. Basuki Rahmat-Bajawa sesuai SPPBS-20/PUPN-26/99, tanggal 06-08-1999.

a. Sebidang tanah luas 265 m², sesuai SHM No. 167. An. Petrus Lado, berikut bangunan rumah permanen diatasnya di Kel. Tanalodu Bajawa;

2. Bahwa terhadap pengumuman lelang tersebut penggugat mendaftarkan untuk mengikuti pelelangan tersebut sesuai jadwal yang termuat dalam berita koran Harian Umum Pos Kupang, tanggal 18 Februari 2000 tersebut;

3. Bahwa pada tanggal 08 Maret 2000, penggugat menyerahkan uang senilai Rp. 39.337.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), sesuai kwitansi sementara (foto copy terlampir) dan telah dibuat tanda terima Nomor : KT 169/WPN-07/KL.03/2000. (foto copy terlampir);

4. Bahwa pada tanggal 08 Maret 2000, Kantor Lelang Negara Kupang mengeluarkan Petikan Risalah lelang, Nomor 297/1999-2000, tanggal 08 Maret 2000, Pejabat Lelang Wilhalmus Nono, Penjual KP3N Kupang, sifat Barang tetap dan Risalah Lelang tersebut telah menyerahkan kepada penggugat, sebagai bukti telah terjadi pelelangan atas sebidang tanah yang luasnya 265 M². Dan sekarang pemenang lelang adalah Yohanes Go (penggugat);



5. Bahwa setelah penggugat menerima Petikan Risalah Lelang tersebut pada tanggal 08 Maret 2000, hingga sekarang ini tanah yang luas 265 m² tersebut masih dikuasai oleh tergugat Merry Rosalina Nggay, oleh karena tanah yang luas 265 m², masih dikuasi oleh tergugat Merry Rosalina Nggay hingga sekarang ini. Maka perbuatan tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa tergugat Merry Rosalina Nggay juga telah menunjukkan etikat buruk, baik terhadap pemerintah dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kupang, maupun terhadap penggugat selaku pemenang lelang, dimana Merry Rosalina Nggay tergugat sekarang ini, pada tahun 2000, telah mengajukan gugatan terhadap Pemerintah Propinsi Nusa Tenggara Timur di Kupang, Cq. Kepala Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur Cabang Ende, Cq. Pimpinan Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur Cabang Pembantu Bajawa selaku tergugat I. Dan Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Departemen Keuangan RI, Cq. Ketua PUPN Pusat Jakarta, Cq. Kepala Kantor Wilayah VII BUPLN Denpasar, Cq. Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Kupang, sebagai tergugat II, serta Yohanes Go (penggugat sekarang ini) sebagai tergugat III;

7. Bahwa atas gugatan Merry Rosalina Nggay, Pengadilan Negeri Bajawa telah memutuskan perkara tersebut, dengan Nomor 4/Pdt.G/200/PN.Bjw, tanggal 30 November 2000, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONPENSI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi tergugat 11;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM KONPENSI;

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir nihil;

8. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Bajawa tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang, dengan nomor 63/PDT/2001/PTK, tanggal 16 November 2001, putusan man dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 1485 K/Pdt/2003, tanggal 22 Mei 2007;

9. Bahwa atas putusan seperti yang telah kami uraikan diatas, baik putusan Pengadilan Negeri Bajawa, maupun Putusan Pengadilan Tinggi Kupang serta Putusan Mahkamah Agung akan kami ajukan sebagai bukti otentik dalam perkara ini;

10. Bahwa penggugat telah berulang kali menemui tergugat secara kekeluargaan, supaya tergugat keluar dari rumah tersebut karena tanah seluas 265 m2 serta bangunan permanen diatasnya adalah "milik penggugat berdasarkan hasil pelelangan, sesuai Petikan Risalah Lelang nomor 297/1999-2000, tanggal 08 Maret 2000", akan tetapi tergugat tetap tidak mau menghiraukannya;

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 5 dari 45 Halaman



11. Bahwa oleh karena tergugat tetap tidak mau keluar dari rumah tersebut kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bajawa Cq. Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa/menyidangkan perkara ini, mengeluarkan Sdr. Tergugat serta barang-barang milik tergugat dalam rumah tersebut dengan paksa bila perlu dengan bantuan petugas keamanan/polisi;

12. Bahwa apa yang dilakukan tergugat terhadap diri penggugat yang tidak mau menyerahkan tanah yang luasnya 265 m², serta bangunan permanen di atasnya sesuai Petikan Risalah Lelang nomor 297/1999-2000, tanggal 08 Maret 2000, merupakan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa perbuatan atau tindakan tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah seluas 265 m², serta bangunan permanen di atasnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut;

14. Bahwa akibat perbuatan tergugat yang tidak keluar dari rumah tersebut dari tahun 2000 hingga sekarang ini, penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil yaitu :

a. Kerugian Materiil :

Bahwa bilai kontrak rumah yang dikuasai/ditempati tergugat dengan tanpa dan melawan hukum, jika penggugat menyewakan kepada orang 1 (satu) tahun nilai kontraknya senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);



Bahwa penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan tergugat terhitung dari tahun 2000 hingga sekarang ini, yaitu selama 12 tahun X Rp. 50.000.000,- pertahun = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Jadi kerugian materiil yang dialami penggugat akibat perbuatan sdr. Tergugat selama 12 tahu, terhitung dari tahun 200 hingga sekarang ini senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

b. Kerugian Imateriil :

Kerugian imateriil yang di derita penggugat adalah hilangnya waktu dan kesempatan untuk menyelesaikan perkara ini yang diperhitungkan mencapai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

c. Total kerugian penggugat seluruhnya :

- Kerugian Materiil Rp. 600.000.000,-
- Kerugian Imateriil Rp. 250.000.000,-

15. Bahwa total kerugian penggugat akibat perbuatan tergugat, baik materiil maupun imateriil, senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan diatas maka tidak dapat dibantah lagi bahwa tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian secara langsung bagi penggugat dan karena menimbulkan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat, dan selanjutnya menimbulkan hak bagi penggugat untuk menuntut ganti kerugian sesuai dengan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;



17. Bahwa berhubung gugatan ini di dasarkan pada bukti-bukti otentik maka sudah sepatutnya gugatan ini diputuskan dengan serta merta sekalipun ada banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

18. Bahwa oleh karena tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya saudara tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

19. Bahwa penggugat khawatir kalau selama pemeriksaan perkara ini tergugat akan menjual ata memindahtangankan obyek sengketa kepada pihak lain yang menimbulkan kerugian yang lebih besar pada diri penggugat, maka penggugat mohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Bajawa melalui juru sitanya agar sebelum perkara ini disidangkan dapat meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap obyek sengketa tersebut;

20. Bahwa nerdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dikemukakan diatas, penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri bajawa Cq. Bapak Ketua Majelis hakim yang memeriksa/menyidangkan perkara ini, kiranya dalam waktu yang tidak terlalu lama dapat memanggil kedua belah pihak (penggugat dan tergugat) dihadapkan dimuka sidang Pengadilan Negeri Bajawa dan selanjutnya perkenankanlah untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum "tanah yang luas 265 m2, serta bangunan permanen diatasnya" sebagaimana yang telah diuraikan penggugat dalam posita gugatan penggugat tersebut diatas, adalah sah milik penggugat;



3. Menyatakan hukum perbuatan tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah seluas 265 m² serta bangunan permanen di atasnya sebagaimana yang telah diuraikan penggugat dalam posita gugatan penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian yang dialami penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sebagaimana yang telah diuraikan penggugat dalam posita gugatan penggugat tersebut di atas yang total seluruhnya sejumlah Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), secara tunai dan seketika, paling lambat 7 (tujuh) hari efektif terhitung setelah putusan perkara ini diucapkan/diputuskan;
5. Menghukum tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah serta bangunan permanen di atasnya sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita gugatan penggugat tersebut di atas dan menyerahkan kepada penggugat jika perlu dengan bantuan aparat keamanan/polisi;
6. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini;
7. Menyatakan hukum bahwa Sita Jaminan (CB) atas obyek sengketa adalah sah dan berharga;
8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), walaupun ada perlawanan, Banding ataupun Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri bajawa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk pemeriksaan perkara ini, para pihak telah hadir yaitu untuk kepentingan Penggugat hadir Kuasa Hukumnya Durman Paulus, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2012 Nomor: W26.U11/15/HK.01.10/VI/2012, sedangkan untuk kepentingan Tergugat hadir kuasa hukumnya Yohanes Damasenus Dhai Silli, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2012 Nomor: W26.U11/26/AT.01.10/IX/2012;

-----Menimbang, bahwa kemudian majelis hakim berusaha untuk mendamaikan para pihak yang berperkara dengan jalan mediasi, namun usaha mediasi tersebut telah gagal sebagaimana laporan hakim mediasi, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang atas pertanyaan Majelis, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

-----Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi dan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara, mohon Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi tergugat;
2. Bahwa gugatan telah dibuat secara tidak cermat, dimana terdapat banyak kesalahan, antara lain :
 - Poit 1 halaman 2, baris keempat dari bawah, kata "pengugsuran" dan "Kupung";

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 10 dari 45 Halaman



- Point 1 halaman 3 baris ketiga dari bawah, kata "penguumuman";
- Ponit 1 halaman 3 baris ketujuh dari atas kata "tergugat";
- Point 2 halaman 3 baris kesembilan dari bawah kata "pelalangan";
- Point 5 halaman 4 baris kesepuluh dan dua belas dari bawah kata "masi";
- Point 7 halaman 5 baris kesembilan dari bawah kata "megadili";
- Point 7 halaman 5 baris ketujuh dari bawah angka 11;

Kesalahan-kesalahan yang telah dipaparkan diatas, sangat berpengaruh terhadap tergugat dalam memberikan tanggapan secara optimal;

3. Bahwa bahwa dalam gugatan ini mengandung cacat (plurium litis consorrium), dimana piha yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap;

Bahwa dalam perkara ini terjadi kurang pihak, karena Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Kupang dan Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur dalam hal ini Kepala PT. Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal posisi PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa adalah pihak yang dimohonkan pinjaman oleg tergugat dengan



salah satu jaminan adalah tanah yang sekarang menjadi objek sengketa;

Selanjutnya atas kebijakan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa hubungan hukum antara keduanya diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Pada tanggal 08 Maret 2000 pihak Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara telah melakukan lelang yang dimenangkan oleh penggugat;

Bahwa pada dasarnya penggugat tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan tergugat maupun obyek sengketa, namun hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat maupun obyek sengketa terjadi adalah sebagai akibat lanjutan dari hubungan hukum yang terjadi sebelumnya antara tergugat dan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa;

Bahwa oleh karena gugatan penggugat adalah kurang pihak sudah seharusnya gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada point 1 gugatannya, penggugat menyatakan bahwa penggugat mengetahui akan diadakan lelang di muka umum terhadap barang-barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Kupang dalam rangka piutang Negara, terhadap penanggung hutang dibawah ini, yang antara lain PT. Bank Pembanguna Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur pada point 22 huruf a, yaitu atas nama Ny. Merry Rosalina Nggay, obyek lelangnya adalah sebidang tanah luas 265 m2, sesuai SHM No.



167. An. Petrus lado, berikut bangunan di atasnya de Kel. Tanalodu Bajawa;

Bahwa dari pernyataan penggugat pada point 1 tersebut diatas, dapat diketahui secara jelas bahwa terdapat beberapa subyek hukum yang disebutkan yaitu :

- PUPN Cabang Kupang, yang akan melakukan lelang;
- PT. BPD Cabang Ende, sebagai penanggung hutang;
- Merry Rosalina Nggay sebagai Debitur;
- Petrus Lado Sebagai pemilik tanah jaminan;

Bahwa sebagai pihak yang berminat akan barang lelang dan ingin mengikuti pelelangan sebagaimana pengumuman Harian Umum Pos Kupang sudah selayak dan sepantasnya bila penggugat harus mengetahui relasi antara pihak-pihak tersebut diatas, yang dapat digambarkan sebagai berikut ;

1) Bahwa pada tanggal 1 Februari 1995 telah terjadi kesepakatan antara Ny. Merry Rosalina Nggay dengan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur – BPD Cabang End – BPD Cabang Pembantu Bajawa. Salah satu point dalam kesepakatan itu adalah PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur – BPD Cabang End – BPD Cabang Pembantu Bajawa akan memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) dan sebagai debitur Ny. Merry Rosalina Nggay berkewajiban mengembalikan pinjaman tersebut pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur – BPD Cabang End – BPD Cabang Pembantu Bajawa, maka Ny. Merry Rosalina Nggay menjaminkan beberapa bidang tanah sebagai jaminan;



2) Bahwa karena yang dijaminan adalah benda tidak bergerak dalam hal ini bebertapa bidang tanah, maka PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa dengan Ny. Merry Rosalina Nggay bersepakat untuk mengikatkan diri dalam bentuk perjanjian yang dikenal dengan sebutan "Hipotek";

3) Bahwa sebagai sebuah bentuk perikatan, hipotek mempunyai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk syahnya sebuah hipotik;

Untuk konteks hipotek yang dibuat antara PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa dan tergugat maka hipotek tersebut dapat dikategorikan sebagai hipotek yang tidak syah, yang disebabkan oleh berbagai pelanggaran antara lain :

- Bahwa hipotek telah diadakan oleh tergugat, bukan pemilik dari barang yang dibebani dengan hipotek. Pengadaan hipotek antara tergugat dengan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa telah melanggar ketentuan yang digariskan dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1168 yang berbunyi :

"Hipotik tidak dapat diadakan selain oleh orang yang mempunyai wewenang untuk memindahtangankan barang yang dibebani itu";

- Bahwa ketika pembuatan hipotek antara PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD



Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa dan tergugat dilakukan tidak di depan notaris atau pejabat yang berwenang, maka pembuatan hipotek tersebut telah melanggar ketentuan yang telah digariskan dalam pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Hipotik hanya dapat diberikan dengan akta otentik, kecuali dalam hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Juga pemberian kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan akta otentik";

- Bahwa hipotik yang telah dibuat antara tergugat dan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa, tidak pernah di daftarkan di dalam daftar-daftar umum yang disediakan untuk itu. Pembuatan hipotek tanpa didaftarkan dalam daftar-daftar umum yang disediakan untuk itu telah melanggar ketentuan yang digariskan dalam pasal 1178 dan pasal 1179 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

Pasal 1178 berbunyi "perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum";

Pasal 1179 berbunyi "pendaftaran ikatan hipotek harus dilakuakn dalam daftar-daftar umum yang disediakan untuk itu. Dalam tidak ada pendaftaran hipotek itu tidak mempunyai kekuatan apapun, bahkan juga terhadap kreditur yang tidak mempunyai ikatan hipotek";

Menurut ketentuan yang berlaku sekarang, yaitu pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 15/1961 TLN. 1961 No. 2347 ditetapkan bahwa hiptek agar sah harus didaftarkan



pada Kantor Pendaftaran Tanah yang wilayahnya meliputi letak tanah atau rumah yang dibebani hipotek. Jadi yang berfungsi sebagai penyimpanan hipotek sekarang adalah Kepala Kantor Pendaftaran Tanah;

- Bahwa penyimpanan barang-barang hipotek bukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bajawa atau oleh pegawai khusus yang ditunjuk oleh Pemerintah adalah merupakan pelanggaran terhadap ketentuan yang digariskan dalam pasal 1221 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Pegawai-pegawai yang ditugaskan untuk menyimpan hipotek adalah :

- a. Se jauh barang-barang itu terletak dalam keresidenan tempat kedudukan dari Pengadilan Negeri, Panitera Pengadilan Negeri;
- b. Se jauh barang-barang itu terletak di tempat lain, sekretaris-sekretaris keresidenan atau pegawai yang ditunjuk oleh Pemerintah;

Menurut ketentuan pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 15/1961 TLN. 1961 No. 2347 ditetapkan bahwa : yang berfungsi sebagai penyimpan hipotek sekarang adalah Kepala Kantor Pendaftaran Tanah;

4) Bahwa karena terjadi kredit macet dimana tergugat tidak memenuhi kewajibannya membayar pinjaman dan/atau bunganya sebagaimana mestinya, maka oleh PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur – BPD Cabang End – BPD Cabang Pembantu Bajawa permasalahan kredit macet tersebut diserahkan kepada PUPN Cabang Kupang;



Bahwa penyerahan permasalahan kredit macet milik tergugat oleh PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa kepada PUPN Cabang Kupang ternyata sangat merugikan tergugat. Dampak dari penyerahan tersebut adalah penyelesaian permasalahan tersebut menjadi sangat tidak efektif karena jarak yang jauh dan tempat kedudukan tergugat dan PUPN Cabang Kupang yang dipisahkan oleh lautan;

Bahwa apabila PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa berniat baik maka permasalahan kredit macet tersebut dapat diserahkan dan dibawa untuk diselesaikan di Pengadilan Negeri Bajawa sebagaimana opsi yang dimungkinkan dalam perjanjian anatar tergugat dengan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa yang termuat dalam pasal 11 Perjanjian Kredit No. 01/RC/3/6/II/1995;

5) Bahwa PUPN Cabang Kupang telah melakukan beberapa tindakan yang oleh PUPN Cabang Kupang sendiri disebutkan sebagai upaya untuk menyelamatkan keuangan Negara yang didasari pada peraturan perundang-undangan. Beberapa tindakan yang dilakukan oleh PUPN antara lain :

-Menerima penyerahan pengurusan piutang dengan pembebanan hipotek dari PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa atas nama tergugat. PUPN Kupang secara tidak cermat telah menerima dan mau mengurus piutang yang diserahkan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang



Pembantu Bajawa walaupun pembebasan hipotek pada perjanjian tersebut cacat hukum karena telah melanggar beberapa pasal tentang hipotek yang digariskan dalam buku kedua Undang-Undang Hukum Perdata;

-Menerima penyerahan pengurusan piutang Negara dari PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa, dengan berpedoman pada mandat pasal 12 Undang-Undang No 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (UU 49 Prp/1960);

Namun ketentuan yang termuat dalam pasal 12 Undang-Undang nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (UU 49 Prp/1960) tidak dapat dipisahkan dari ketentuan yang termuat dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (UU 49 Prp/1960), yang mengatur tentang makna dari Piutang Negara;

Bahwa penjelasan pasal 8 Undang-Undang No 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (UU 49 Prp/1960) menyebutkan bahwa :

“dengan piutang Negara dimaksudkan hutang adalah :

- a. Langsung terhutang kepada Negara dan oleh karena itu harus dibayar kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- b. Terhutang pada badan-badan yang umumnya kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik negara, misalnya Bank-Bank Negara, PT-PT Negara, Perusahaan-



Perusahaan Negara, yayasan perbekalan dan Persediaan,
yayasan urusan Bahan Makanan dan sebagainya;

Hutang pajak tetap merupakan piutang Negara, akan
tetapi diselesaikan tersendiri dengan Undang-Undang
Penagihan pajak Neagar dan surat paksa;

Bahwa penjelasan pasal 8 undang-undang nomoe 49 Prp
tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (UU 49
Prp/1960) tersebut diatas tidak pernah menyebutkan bahwa
salah satu piutang Negara yang dimaksudkan dalam
perundang-undangan ini adalah piutang milik PT.
Pemerintah Daerah. Sehingga dapat disimpulkan telah
terjadi kesalahan penafsiran PUPN Cabang Kupang yang
berakibat pada penyalahgunaan wewenang dengan menerima
urusan piutang PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa
Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu
Bajawa, karena piutang milik PT. Bank Pembangunan Daerah
(BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang
Pembantu Bajawa tidak termasuk diatur dalam Undang-
Undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang Panitia Urusan
Piutang Negara (UU 49 Prp/1960);

-Bahwa PUPN telah melakukan penyitaan atas barang
jaminan berdasarkan Surat Perintah Ketua PUPN Cabang
Kupang Nomor SPS-23/PUPNC.26/99 tanggal 23 Juni 1999
sesuai Berita Acara Penyitaan Nomor BA
13/WPN.07/KP.03/99 tanggal 23 Juni 1999;

Dari tanggal dikeluarkan Surat Perintah Penyitaan yaitu
tanggal 23 Juni 1999 dan alamat pembuatan Surat Perintah
Penyitaan yaitu tanggal 23 Juni 1999 dan alamat



pembuatan Surat Perintah Penyitaan adalah Kupang, sedangkan tanggal Berita Acara Penyitaan adalah 23 Juni 1999 sementara tempat kedudukan barang-barang yang akan disita adalah Bajawa, maka dapat dipastikan bahwa penyitaan oleh jurusita pada Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Kupang yang telah dilakukan adalah "penyitaan jarak jauh" dari belakang meja;

Bahwa kesimpulan telah terjadi penyitaan dari belakang meja dapat dibenarkan dengan fakta antara lain yaitu :

- Tidak ada papan pengumuman tentang telah terjadi penyitaan pada barang-barang yang disita;
- Bahwa PUPN Cabang Kupang telah menerbitkan Surat Perintah Penjualan barang sitaan nomor SPPBS-20/PUPNC.26/99 tanggal 6 Agustus dan memerintahkan kepala KP3N untuk melaksanakan pelelangan barang jaminan milik penanggung hutang atas nama tergugat yang telah disita;

Selanjutnya telah dilakukan pelelangan pada tanggal 08 Maret 2000 dan pada pelelangan kedua dimenangkan oleh penggugat (Yohanes Go);

Bahwa pelelangan yang dilakukan sebanyak dua kali dalam satu hari untuk obyek pelelangan yang sama adalah pelanggaran terhadap perundang-undangan tentang lelang, yang telah mengamanatkan bahwa bilamana tidak terjadi kecocokan harga penawaran pada lelang pertama maka dapat dilakukan pelelangan ulang untuk yang kedua kalinya, setelah pelelangan pertama ditutup. Pelelangan ulang



akan dilakukan pada waktu yang ditentukan kemudian dan dilakukan pengumuman ualang kepada publik;

6) Bahwa dari pernyataan pada poin 1 gugatannya penggugat telah mengetahui bahwa terdapat 2 subyek hukum yang berbeda yaitu : Merry Rosalina Nggay sebagai debitur dan Petrus Lado sebagai pemilik barang jaminan. Aturan perdata macam man pula yang memungkinkan, terhadap kealpaan atau kelalain membayar pinjaman oleh debitur maka harta milik pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perjanjian dilelang sebagai bayaran;

Bahwa untuk diketahui oleh penggugat ketika melakukan pinjaman pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa, sebagai jaminan terhadap pinjaman maka tergugat telah menyerahkan 5 (lima) sertifikat hak milik. Salah satu daru kelima sertifikat hak milik jaminan adalah sertifikat hak milik atas nama Petrus Lado;

Bahwa dar kelima sertifikat hak milik yang diserahkan sebagai jaminan pada PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur - BPD Cabang End - BPD Cabang Pembantu Bajawa, seluruhnya adalah milik orang lain;

2. Bahwa pada point 3 gugatan penggugat yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Maret 2000, penggugat menyerahkan uang senilai Rp. 39.337.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Dari pernyataan pada point 3 gugatan tersebut timbul beberapa pertanyaan, yakni apakah uang yang diserahkan sebanyak Rp. 39.337.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh



tujuh ribu lima ratus rupiah) adalah merupakan jumlah uang harag barang lelang ? bila yang diserahkan oleh penggugat tersebut pada poin adalah benar harga barang lelang yang dibayarkan oleh penggugat, maka timbul pertanyaan, kapan penggugat menyerahkan uang muka sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai pemenuhan salah satu persyaratan peserta lelang ?;

3. Bahwa bahwa terhadap pernyataan penggugat pada point 3 gugatannya patut dipertanyakan kebenarannya;

Berdasarkan surat resmi dari kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Cabang Kupang Nomor :SPL-206/WPN.07/KP.03/00, yang ditujukan kepada tergugat disebutkan bahwa :

“setelah diperhitungkan pembayaran yang saudara lakukan pada tanggal 15 Maret 2000.....”

Dari pernyataan dalam surat Kepala kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Cabang Kupang kepada tergugat dapat diketahui bahwa pelunasan hutang tergugat baru dilakukan pada tanggal 15 Maret 2000. Hal ini berbeda dengan pernyataan penggugat pada point 3 yang menyatakan bahwa penggugat telah membayar uang sebesar Rp. 39.337.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) sesuai nilai lelang yang dimenangkan oleh penggugat pada tanggal 08 Maret 2000;

Bahwa sesuai dengan surat dari Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Cabang Kupang kepada tergugat tersebut diatas maka dapat dipastikan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap salah satu syarat lelang yaitu



"pembayaran tunai oleh pemenang lelang harus dalam waktu 1X24 jam";

4. Bahwa pada point 4 gugatannya penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 08 Maret 2000, Kantor Lelang Negara Kupang mengeluarkan Petikan Risalah Lelang, Nomor 297/1999-2000 tanggal 08 Maret 2000, pejabat lelang Wilhalmus Nono, penjual KP3N Kupang, sifat Barang tetap;

Oleh karena itu dari apa yang disampaikan secara lengkap pada point 4 dapat pula disimpulkan bahwa penggugat telah salah mencoba menggiring kita kepada pemahaman yang salah seolah-olah di dalam risalah terdapat pernyataan bahwa dengan risalah lelang tersebut serta merta telah terjadi penggugat telah menguasai barang lelang dalam hal ini sebidang tanah luasnya 265 m2 yang terletak di kelurahan Tanalodu;

5. Bahwa berangkat dari kesalahan yang dilakukan pada point 4 telah menyebabkan terjadi kesalahan menyeluruh, antara lain :

1) Bahwa pada point 5 gugatan penggugat menyatakan bahwa setelah penggugat menerima petikan risalah lelang tersebut pada tanggal 08 Maret 2000, hingga saat ini tanah yang luasnya 265 m2 tersebut masih dikuasai oleh tergugat. Oleh karena tanah masih dikuasai oleh tergugat sehingga sekarang ini, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dari pernyataan yang disampaikan pada point 5 gugatannya dapat dapat disimpulkan bahwa penggugat memiliki pemikiran yang keliru tentang risalah lelang. Dengan risalah lelang yang dimiliki penggugat beranggapan



bahwa telah terjadi penyerahan hak menguasai atas tanah oleh tergugat kepada penggugat, sehingga tergugat tidak memiliki ubungan hukum lagi dengan obyek sengketa;

2) Bahwa bahwa pada point 6 gugatannya penggugat menyatakan bahwa tergugat telah menunjukkan etiket buruk baik terhadap pemerintah maupun terhadap penggugat;

Bahwa pernyataan penggugat pada point 6 memberi gambaran kepada bahwa penggugat tidak memahami hukum secara baik, sehingga ketika tergugat mencari kebenaran dan keadilan dengan menempuh jalur hukum, yakni mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bajawa oleh penggugat upaya mencari kebenaran dan keadilan tersebut dianggap memiliki etiket buruk;

3) Bahwa pada point 7, point 8 dan point 9 gugatannya penggugat telah memaparkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Tingkat Banding dan Tingkat Kasasi atas gugatan tergugat;

Bahwa bila penggugat mau jujur dalam memaparkan putusan-putusan tersebut di atas harus diakui bahwa putusan-putusan tersebut telah menempatkan penggugat dan tergugat pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang langsung diuntungkan dari putusan tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Bajawa telah memutuskan perkara konvensi dan perkara reknvensi. Perkara konvensi, dimana tergugat merupakan penggugat, maka oleh Pengadilan Negeri Bajawa telah diputuskan "menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya", sedangkan terhadap gugatan rekonvensi yang



diajukan oleh sekarang penggugat, Pengadilan Negeri bajawa telah memutuskan "gugatan penggugat tidak dapat diterima";

4) Bahwa pada point 9, point 10 dan point 11 gugatannya penggugat mempersoalkan keberadaan tergugat yang masih menguasai obyek sengketa. Paparan yang diperlihatkan oleh penggugat pada point 9, point 10 dan point 11 gugatan semakin mempertegas bahwa telah terjadi kesalahpahaman terhadap risalah lelang oleh penggugat, sebagaimana telah tergugat paparkan pada point 4 jawaban pokok perkara diatas;

5) Bahwa dari beberapa kekeliruan atau kesalahan yang dilakukan oleh penggugat sebagaimana disebutkan diatas telah mengakibatkan terjadinya kesalahan pengambilan kesimpulan yang sangat fatal sebagaimana tersurat dalam point 12 sampai dengan point 16 gugatan, yaitu dengan menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa pada point 17 dalam gugatannya penggugat pada pokoknya menyatakan : ",,,tidak dapat dibantah lagi bahwa tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian ... dst". Menanggapi pernyataan ini tergugat hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut sangat ceroboh dan gegabah. Untuk diketahui, mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam pasal 1365 sampai dengan 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk Wetbook*). Secara umum unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dikutip oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya yang berjudul perbuatan melawan hukum (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal:10-14) adalah :



- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan oleh tergugat yang masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum (PMH). Apakah perbuatan tergugat mendiami tanah yang diminta secara baik-baik dan diizinkan pemiliknya masuk dalam kategori PMH?, apakah perbuatan tergugat mendiami dan tetap menguasai tanah yang belum dilakukan eksekusi oleh aparat atau lembaga berwenang masuk dalam kategori PMH? Apakah penguasaan tersebut merupakan suatu kesalahan?, apakah ada hubungan kausal antara kerugian penggugat dengan perbuatan tergugat?;

Semua pertanyaan diatas, tidak satupun terurai dan terjawab dalam surat gugatan penggugat. Lalu apa yang mendasari penggugat menyatakan bahwa tergugat *terbukti dan tidak terbantahkan melakukan perbuatan melawan hukum*;

7. Bahwa pada poin 20 dalam gugatannya, penggugat telah meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Bajawa untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa. Permintaan penggugat pada point 20 gugatannya adalah merupakan "pengakuan" secara terang benderang bahwa obyek sengketa belum pernah diletakkan sita jaminan (CB);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari permintaan penggugat tersebut adalah juga merupakan bukti bahwa apa yang dilakukan oleh tergugat dengan menguasai dan mendiami tempat tersebut adalah bukan merupakan suatu kesalahan. Dari permintaan yang disampaikan pada point 20 gugatannya pada dasarnya penggugat mengakui bahwa tergugat masih memiliki kewenangan untuk mengalihkan obyek sengketa. Oleh karena itu untuk menghilangkan kewenangan yang dimiliki oleh tergugat "mengalihkan obyek sengketa" maka penggugat mengajukan permintaan sebagaimana terurai dalam point 20 gugatannya;

Atas dasar dalil dan alasan diatas, mak dengan segala kerendahan hati, tergugat memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Putusan Sela;

Menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dengan alasan:

Gugatan penggugat mengandung cacat (*plurium litis consorium*), dimana pihak yang ditari sebagai tergugat tidak lengkap;

Dalam pokok pekara;

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat terhadap tergugat tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Atau apabila majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang dalam perkara ini diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotocopy Koran Pos Kupang tanggal 18 Februari 2000, tentang pengumuman lelang kedua No. PL-04/WPN.07/KP.03/2000, pada point 22 huruf a. Sebidang tanah luas 265 m2, sesuai SHM No. 167. An. Petrus Lado, berikut bangunan permanen di atasnya, di Kel. Tanalodu Bajawa, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-1;**
2. Fotocopy Surat Sertifikat Tanah atas nama Petrus Lado, Nomor 167, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-2;**
3. Fotocopy Surat Pendaftaran Tanah atas nama Petrus Lado No. 2/SKPT/2000, tanggal 19 Februari 2000 telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-3;**
4. Fotocopy kwitansi bukti tanda terima uang senilai Rp. 39.337.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-4;**
5. Fotocopy Petikan Risalah lelang No. 297/1999-2000, tanggal 08 Maret 2000, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan



aslinya selanjutnya diberi tanda

..... **P-5;**

6. Fotocopy Surat Keterangan No. KET-01/WKN.17/KNL.05/2011, tanggal 13 Desember 2011, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-6;**

7. Fotocopy salinan Putusan Pengadilan Negeri Bajawa No. 4/Pdt.G/2000/PN.Bjw, tanggal 30 November 2000, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-7;**

8. Fotocopy salinan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 63/Pdt/2001/PTK, tanggal 16 November 2001, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-8;**

9. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 1485 K/Pdt/2003, tanggal 22 Mei 2007, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-9;**

-----Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan bukti saksi masing-masing telah di dengar keterangannya di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. YUSTINUS AMA PALA;

- Bahwa, saksi mengetahui peristiwa pelelangan yang diadakan oleh Kantor Lelang Negara Kupang, di Kantor BPD Ende pada awal tahun 2000, karena saksi juga ikut menghadiri lelang tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui salah satu yang dilelang pada saat itu adalah tanah seluas 265 m2 serta bangunan permanen



diatasnya, yang terletak di Kel. Tanalodu Bajawa milik tergugat (Ny. Merry Rosalina Nggay);

- Bahwa, saksi mengetahui yang memenangkan lelang terhadap tanah luas 265 m2 serta bangunan permanen diatasnya yang terletak di Kelurahan Tanalodu Bajawa tersebut adalah penggugat (Yohanes Go), dengan harga sekitar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) lebih;
- Bahwa, setahu saksi sampai saat ini lokasi yang telah dilelang dan dimenangkan oleh penggugat masih dikuasai oleh tergugat, karena tergugat tidak mau menyerahkannya kepada penggugat;
- Bahwa setahu saksi sampai saat ini objek sengketa masih dikuasai oleh tergugat yang membuka usaha rumah makan "Kasih Bahagia";
- Bahwa setahu saksi nilai sewa/kontrakan rumah/bangunan tersebut sekita Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah pertahun);

2. DEVIDERIS D. H. SESO;

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga, dan saksi adalah tetangga tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui tanah serta rumah yang sekarang ditempati oleh tergugat yang terletak di Kel. Tanalodu Kec. Bajawa Kab. Ngada sudah dilelang oleh Kantor Lelang Negara Cabang Kupang di Ende pada tahun 2000, yang diumumkan di Koran Harian Pos Kupang;



- Bahwa tanah dan bangunan tersebut di lelang karena tergugat memiliki hutang yang sudah jatuh tempo pada Bank Pembangunan Daerah Cabang Pembantu Bajawa;
- Bahwa, setahu saksi pemenang lelang tersebut adalah Yohanes Go (Penggugat);
- Bahwa, setahu saksi sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh tergugat;
- Bahwa, perkiraan sewa tanah dan bangunan tersebut berkisar sekitar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun;

-----Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi penggugat tersebut maka para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan akhir;

-----Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang dalam perkara ini diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotocopy Relas Panggilan No. 3/Srt.Aan.Pdt.G/2012/PN.Bjw, tanggal 13 April 2012 telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **T-1;**
2. Fotocopy Surat Perintah Penyitaan No. SPS-23/PUPNC.26/99, tanggal 23 Juni 1999 telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **T-2;**
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan untuk Mengosongkan Obyek Lelang No, Pbl-294/WPN.07/KP.03/2000, tanggal 04 Februari 2000, telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-3;

4. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bajawa Nomor 4/Pdt.G/2000/PN.Bjw tanggal 30 November 2000, telah bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T-4;

-----Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 04 Maret 2013 dan 15 Mei 2013, selanjutnya kedua belah pihak mohon putusan;

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan seperti termuat dalam Berita Acara Persidangan telah dianggap ikut pula termuat dan dipertimbangkan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan perkara ini;

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA -----

DALAM EKSEPSI

-----Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan :

1. Gugatan penggugat tidak cermat karena terdapat banyak kesalahan antara lain :

- Poit 1 halaman 2, baris keempat dari bawah, kata "pengugsuran" dan "Kupung";
- Point 1 halaman 3 baris ketiga dari bawah, kata "penguumuman";



- Ponit 1 halaman 3 baris ketujuh dari atas kata “tergugat”;
- Point 2 halaman 3 baris kesembilan dari bawah kata “pelalangan”;
- Point 5 halaman 4 baris kesepuluh dan dua belas dari bawah kata “masi”;
- Point 7 halaman 5 baris kesembilan dari bawah kata “megadili”;
- Point 7 halaman 5 baris ketujuh dari bawah angka 11;

Kesalahan-kesalahan yang telah dipaparkan diatas, sangat berpengaruh terhadap tergugat dalam memberikan tanggapan secara optimal;

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point satu tergugat menurut hemat majelis berupa kesalahan ketikan yang bersifat redaksional yang tidak menyentuh dan merubah esensi gugatan dan tidak menyebabkan gugatan penggugat menjadi kabur (*obscur*), dan ini tidaklah termasuk dalam ruang lingkup ekseptif sehingga eksepsi tergugat poin kesatu harus di nyatakan ditolak;

2. Gugatan penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium;

Bahwa dalam perkara ini terjadi kurang pihak, karena Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Kupang dan Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur dalam hal ini Kepala PT. Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal posisi PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa



Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa adalah pihak yang dimohonkan pinjaman oleh tergugat dengan salah satu jaminan adalah tanah yang sekarang menjadi objek sengketa;

Selanjutnya atas kebijakan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa hubungan hukum antara keduanya diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Pada tanggal 08 Maret 2000 pihak Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara telah melakukan lelang yang dimenangkan oleh penggugat;

Bahwa pada dasarnya penggugat tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan tergugat maupun objek sengketa, namun hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat maupun objek sengketa terjadi adalah sebagai akibat lanjutan dari hubungan hukum yang terjadi sebelumnya antara tergugat dan PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur-BPD Cabang Ende-BPD Cabang Pembantu Bajawa;

Bahwa oleh karena gugatan penggugat adalah kurang pihak sudah seharusnya gugatan penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA. No. 3909 K/Pdt.G/1994 yang menyatakan "*adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*";

-----Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* menurut hemat Majelis, penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum apapun lagi dengan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara serta Bank Pembangunan Daerah (BPD) Cabang Pembantu Bajawa. Karena setelah proses lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai dilaksanakan maka hubungan hukum antara penggugat dengan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara serta Bank Pembangunan Daerah (BPD) Cabang Pembantu Bajawa juga berakhir;

-----Menimbang, bahwa saat ini penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan tergugat yang tidak mau menyerahkan lokasi tanah dan bangunan yang telah di lelang kepada penggugat sebagai pemenang lelang, sehingga perbuatan tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan yang dilelang kepada penggugat sebagai pemenang lelang menimbulkan kerugian bagi penggugat;

-----Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis penggugat tidak perlu menarik Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara serta Bank Pembangunan Daerah (BPD) Cabang Pembantu Bajawa, sebagai pihak dalam perkara *aquo*. Maka oleh sebab itu alasan eksepsi tergugat tidak mempunyai alasan hukum dan haruslah di tolak;

DALAM POKOK PERKARA

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

-----Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Bahwa penggugat adalah pemenang lelang yang diadakan oleh Kantor Lelang Negara Cabang Kupang pada tanggal 08 Maret 2000 di Ende, terhadap tanah seluas 265 m2 beserta bangunan permanen di atasnya yang berlokasi di Kel. Tanalodu - Bajawa, yang diumumkan di Koran Harian Pos Kupang tanggal 18 Februari 2000, (vide bukti surat P-1 dan P-5);



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

Bahwa sebagai pemenang lelang penggugat sudah menyerahkan uang sebesar Rp. 39.337.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), (vide bukti surat P-4);

Bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih menguasai dan/atau tidak menyerahkan barang lelang kepada penggugat sebagai pemenang lelang, bahkan pada tahun 2000 tergugat telah mengajukan gugatan terhadap Bank Pembangunan Daerah NTT, Kepala kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara dan Yohanes Go (penggugat dalam perkara aquo) di Pengadilan Negeri Bajawa, (vide bukti surat P-7 s/d P-8);

Bahwa atas perbuatan tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi penggugat;

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut dalam jawabannya, Para Tergugat menyatakan sebagai berikut :

Bahwa peristiwa pelelangan tersebut berawal dari Ny. Merry Rosalina (tergugat) yang menjaminkan benda tidak bergerak sebagai jaminan hutangnya di Bank Pembangunan daerah Nusat Tenggara Timur Cabang Pembantu Bajawa, oleh karena barang jaminan berupa benda tidak bergerak berupa bidang tanah, sehingga perjanjian tersebut tunduk pada ketentuan Hipotik;

Bahwa pelelangan barang milik tergugat tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan tentang hipotik yang telah digariskan dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) khususnya pasal 1168, 1171, 1178, 1179, 1221 dan ketentuan dalam UU 49 Prp/1960;

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 36 dari 45 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan bukti saksi sebanyak (dua) orang;

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4;

-----Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini tentang tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah seluas 265 M2 berikut bangunan permanen di atasnya (obyek sengketa) yang telah di lelang oleh Kantor Lelang Negara Cabang Kupang di Ende pada tanggal 08 Maret 2000, kepada penggugat selaku pemenang lelang, dengan alasan bahwa lelang tersebut cacat hukum;

-----Menimbang, bahwa oleh karena itu hal pokok yang harus dibuktikan oleh penggugat adalah apakah lelang yang dilaksanakan terhadap obyek sengketa sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ?;

-----Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan persidangan berdasarkan jawab-jinawab, bukti-bukti baik bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh penggugat serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh tergugat, maka majelis memperoleh fakta tetap sebagai berikut :

- Bahwa benar tergugat memiliki hutang pada Bank Pembangunan Daerah (BPD) Busa Tenggara Timur Cabang Pembantu Bajawa dengan salah satu jaminannya adalah sertifikat Hak Milik No. 167 atas nama Petrus lado atas sebidang tanah seluas 265 m2 serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Tanalodu Bajawa yang sekarang menjadi obyek sengketa;

- Bahwa benar hutang tergugat tersebut telah jatuh tempo sehingga pada tanggal 08 Maret 2000 Bank Pembangunan Daerah (BPD) Busa Tenggara Timur Cabang Pembantu Bajawa selaku Debitor melalui Kantor Lelang Negara Cabang Kupang melaksanakan lelang umum terhadap jaminan tergugat selaku kreditor di Kantor BPD Cabang Ende yang di menangkan oleh penggugat selaku peserta lelang;

- Bahwa benar sampai saat ini obyek sengketa masih dikuasai oleh tergugat, dan tergugat keberatan terhadap proses lelang yang dinilai cacat hukum;

- Bahwa benar tergugat pernah mengajukan gugatan mengenai perkara ini ke Pengadilan Negeri Bajawa yang telah diputus hingga tingkat Kasasi dengan amar putusan menyatakan menolak gugatan penggugat;

-----Menimbang, bahwa ketentuan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menegaskan *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tetap sebagaimana terurai di atas dikaitkan bukti surat penggugat yang diberi tanda P.1 berupa fotocopy Koran Harian Pos Kupang tanggal 18 Februari 2000, yang berisi pengumuman lelang terhadap obyek sengketa oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Kupang, P.2

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 38 dari 45 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertifikat Hak Milik An. Petrus Lado, P.3 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 2/SKPT/2000, P.4 berupa fotocopy Tanda Terima pembayaran lelang oleh penggugat terhadap obyek sengketa No. KT/169/WPN-07/KL.03/2000 tanggal 07 April 2000, P.5 berupa Fotocopy Petikan Risalah Lelang obyek sengketa No. 297/1999-2000, tanggal 08 Maret 2000, P.6 berupa fotocopy surat keterangan No. 01/WKN.14/KNL.05/2011, yang menyatakan bahwa obyek sengketa telah di lelang melalui pelelangan umum pada tanggal 08 Maret 2000, serta bukti surat T.3 berupa fotocopy Surat Pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan untuk mengosongkan obyek lelang (obyek sengketa) No. Pbl-294/WPN/07/KP.03/2000 tanggal 04 Februari 2000, yang ditanda tangani oleh Kepala KP3N Joko Prihanto, SH. Serta diperkuat oleh keterangan saksi-saksi penggugat yaitu Yustinus Pala dan Devideris D.H.Seso yang menyatakan bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan lelang umum pada tanggal 08 Maret 2000 oleh Kantor Lelang Negara Cabang Kupang bertempat di Kantor Bank Pembangunan Daerah (BPD) Nusa Tenggara Timur Cabang Ende, dan lelang tersebut dimenangkan oleh Yohanes Go (penggugat), Majelis berkeyakinan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Kantor lelang Negara terhadap obyek sengketa pada tanggal 08 Maret 2000 tidak bertentangan dengan ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah; (vide pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, ayat (2) dan (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah);

-----Menimbang, bahwa terhadap sangkalan tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang tersebut tidak sah karena cacat

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 39 dari 45 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, Majelis tidak menemukan satupun alat bukti yang diajukan oleh tergugat untuk mendukung dalil-dalil bantahannya tersebut. Bahkan berdasarkan bukti surat penggugat P.7, P.8, P.9 dan bukti surat tergugat T.4, ternyata terhadap persoalan yang demikian telah pernah diajukan gugatan oleh tergugat ke Pengadilan Negeri Bajawa sampai pada tingkat Kasas dengan putusan Menyatakan menolak gugatan penggugat, terhadap putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van bewijgde*), sehingga bantahan tergugat haruslah dikesampingkan;

-----Menimbang, bahwa oleh karena pelelangan terhadap obyek sengketa sebagaimana terurai diatas tidak bertentangan dengan hukum, maka proses lelang terhadap obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam risalah lelang No. 297/1999-2000, tanggal 08 Maret 2000, haruslah dinyatakan sah demi hukum;

-----Menimbang, bahwa oleh karena proses lelang terhadap obyek sengketa telah dinyatakan sah demi hukum, maka petitum kedua gugatan penggugat dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua gugatan penggugat dikabulkan maka perbuatan tergugat yang sampai saat ini masih menguasai obyek sengketa telah melawan hak penggugat sebagai pemenang lelang, dan juga telah mealawan hukum dalam hal ini Putusan Pengadilan yang sudah berkektuan hukum tetap (*incracht van bewijgde*) yaitu putusan No. 1485 K/Pdt/2003. Dan sepatutnya pula tergugat sebagai debitor yang jatuh tempo, setelah adanya risalah lelang No. No. 297/1999-2000, menyerahkan obyek lelang kepada pemenang lelang (penggugat), maka perbuatan tergugat yang masih menguasai obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum ketiga penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 40 dari 45 Halaman

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 akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan tergugat menimbulkan kerugian bagi penggugat karena tidak dapat menikmati hasil yang bisa diperoleh dari obyek sengketa, khususnya dari bangunan rumah yang dapat di sewakan, yang berdasarkan keterangan saksi Yustinus Pala dan Devideris D.H.Seso, bahwa bangunan tersebut jika disewakan setiap tahun lebih kurang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

-----Menimbang, bahwa berpedoman dengan harga sewa bangunan untuk daerah Bajawa berdasarkan asas kepatutan maka Majelis tidak sependapat dengan apa yang di mintakan penggugat mengenai nominal ganti kerugian penggugat;

-----Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian materiil karena tidak dapat menikmati hasil kontrak bangunan yang dikuasai tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun, menurut hemat majelis telah bertentangan dengan asas kepatutan, karena harga normal sewa bangunan di daerah bajawa berkisar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah pertahun);

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat menyangkut kerugian imateriil yang dialami selama penyelesaian perkara ini sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) menurut hemat majelis hal ini tidak dapat dibuktikan secara nyata oleh penggugat, karena penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan nyata dari mana penggugat mendapat nominal tersebut;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum keempat penggugat dikabulkan hanya mengenai sewa bangunan sesuai harga pasaran yaitu Rp. 15.000.000,- (lima belas



juta rupiah) pertahun dikali 12 (dua belas) tahun yaitu Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

-----Menimbang, bahwa oleh karena penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik atas obyek sengketa dan penguasaan tergugat terhadap obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya apabila tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat;

-----Menimbang, bahwa terhadap perkara ini dapat dilaksanakan eksekusi riil setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 yang menyatakan "*Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti*", maka oleh sebab itu petitum ke enam penggugat dinyatakan ditolak;

-----Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini penggugat tidak pernah mengajukan permohonan dipersidangan, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*). Dan majelis melihat tergugat tidak memiliki niat untuk memindahkan obyek sengketa kepada pihak ketiga, maka *Conservatoir Beslag* tidak pernah diletakkan atas obyek sengketa, sehingga petitum ketujuh gugatan penggugat harus ditolak;

-----Menimbang, bahwa Hakim/Majelis hakim diberi kewenangan untuk menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum atas putusan tersebut, asal memenuhi ketentuan pasal 180 HIR/191 RBG, akan tetapi dalam prakteknya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) banyak menemui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kendala dan menimbulkan polemik dalam masyarakat, sehingga Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 13 Tahun 1964 menegaskan supaya jangan terlalu mudah menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), bahkan walau semua syarat yang ditentukan Undang-Undang sudah terpenuhi sekalipun;

-----Menimbang, bahwa terhadap perkara *aquo* majelis melihat sangat besar kemungkinan akan menimbulkan polemik dikemudian hari, sehingga berdasarkan asas kehati-hatian untuk menghindari timbulnya masalah baru kemudian hari, sebagaimana yang diamanatkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka petitum ke sembilan penggugat harus dinyatakan ditolak;

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka petitum kedelapan penggugat beralasan hukum dan dapat untuk dikabulkan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah serta ketentuan/peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

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

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 43 dari 45 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah seluas 265 m2, serta bangunan permanen di atasnya yang terletak di Kel. Tanalodu Bajawa adalah sah milik penggugat;
3. Menyatakan hukum perbuatan tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah seluas 265 m2, serta bangunan permanen di atasnya yang terletak di Kel. Tanalodu Bajawa kepada penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah serta bangunan permanen di atasnya tersebut kepada penggugat;
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp. 895.000,- (delapan ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

-----Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa pada hari **Rabu**, tanggal **22 Mei 2013** oleh kami **VINCENTIUS B. TRISNARYANTO., SH.**, Ketua Pengadilan Negeri Bajawa sebagai Hakim Ketua Majelis, **FERI ANDA, SH.**, dan **ABDI RAHMANSYAH, SH.**, sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **29 Mei 2013** oleh Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh **MIKAEL BONLAE, SH.**,

Putusan No.08/Pdt.G/2012/PN.Bjw

Halaman 44 dari 45 Halaman

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

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bajawa dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

FERI ANDA, SH.

VINCENTIUS B. TRISNARYANTO, SH.

ABDI RAHMANSYAH, SH.

Panitera Pengganti,

MIKAEL BONLAE, SH.

Rincian Biaya Perkara :

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	Materai	Rp.	6.000,-
3.	Redaksi	Rp.	5.000,-
4.	Sumpah	Rp.	10.000,-
5.	<u>Panggilan</u>	<u>Rp.</u>	<u>844.000,-</u>

Jumlah Rp. 895.000,-