



PUTUSAN
Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. VINSENSIUS LEU, Umur 58 tahun, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di RT.005. RW. 002, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang NTT, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**, dalam hal ini memberikan Kuasa Hukum Penggugat yang bernama MARTHEN L. BESSIE, SH. Advokat/Penasihat Hukum, beralamat kantor di Jl. Frans Seda No. 14A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang - NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register Nomor : 09/PDT/LGS/K/2016/PN.KPG. tanggal 06 Januari 2016 ;

Lawan:

1. **NYONYA HARNENTJI BARBALINA FANGGIDAE - BENUSU** alias **NYONYA HARNENTJI BARBALINA BENUSU**, pekerjaan Ibu Rumah tangga, beralamat di Jalan Gunung Irene di RT.023. RW.007, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Propinsi NTT), selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ;
2. **NY. JULIANA HANGGE** alias **JULIANA JOHANIS HANGGE**, pekerjaan Ibu Rumah tangga, beralamat di Jalan Belimbing, RT.013. RW.004. Kelurahan Oeba, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **SISWANTO**, pekerjaan wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Bundaran PU-Kupang, alamat di RT.005. RW.002, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang- NTT, sekarang **tidak diketahui** alamatnya, selanjutnya disebut **sebagai Terbanding III** semula **Tergugat III** ;

Halaman 1 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



4. **FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan RT.015.RW.005. Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **PT DANAMON INDONESIA Tbk.** berkedudukan Pusat di Jakarta, beralamat di Jalan Prof. DR. Satrio, Kav. E4 No. 6 - Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;
6. **PT DANAMON INDONESIA Tbk.** berkedudukan Pusat di Jakarta, beralamat di Jalan Prof. DR. Satrio, Kav. E4 No. 6 - Jakarta Cq Kepala Kantor Cabang Kupang **PT.DANAMON INDONESIA Tbk.** beralamat di Jalan Sumatera-Kupang, Kota Kupang-NTT, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;
7. **PT DANAMON INDONESIA Tbk.** berkedudukan Pusat di Jakarta, beralamat di Jalan Prof. DR. Satrio, Kav. E4 No. 6 - Jakarta Cq Kepala Kantor Cabang Kupang **PT.DANAMON INDONESIA Tbk.** beralamat di Jalan Sumatera-Kupang, Cq. DSP Unit pasar-Oeba-Cluster Kupang beralamat di Jalan Timor Raya-Kupang Kota Kupang-NTT, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII** semula **Tergugat VII**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 137/PEN.PDT/2016/PT.KPG tanggal 31 Oktober 2016, tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Mengutip surat gugatan Penggugat tertanggal 07 Januari 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg. tanggal 07 Januari 2016, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidupnya alm **A.A. FANGIDAE** dan **Ny. HARNENTJI BARBALINA FANGIDAE-BENUSU** alias **nyonya HARNENTJI BARBALINA BENUSU**, tepatnya pada tanggal 30 Juni 1993 Penggugat

Halaman 2 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



telah membeli dari Tergugat I sebagian dari sebidang tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari sebidang tanah Sesuai Sertifikat Hak Milik No. 224 tanggal 19 Nopember 1983 , GS. No. 122/ KL/1981, tanggal 04 Maret 1981, seluas 4.735 M2 (empat ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Oesapa, sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kota Kupang, dahulu Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama NYONYA HARNENTJI BARBALINA FANGIDAE – BENUSU tersebut dengan batas-batas :-----

- Utara : berbatasan dengan Jalan Desa ;
- Timur : berbatasan dengan P.N. Namah ;
- Selatan : berbatasan dengan rencana Jalan ;
- Barat : berbatasan dengan tanah Lasarus Misa ;

2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, Surat Ukukur Nomor: 51/Oesapa Barat/ 2007, tanggal 16 Nopember 2007, seluas 398 M2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) yang merupakan pemecahan dari Sertifikat hak Milik Nomor : 224/Kel. Oesapa, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Utara : berbatasan dengan Jalan;
- Timur : berbatasan dengan P.N. Namah;
- Selatan : berbatasan dengan tanah Tergugat I yang telah dijual kepada Juliana Hangge;
- Barat : berbatasan dengan Jalan;

Selanjutnya disebut sebagai obyek SENGKETA;

3. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 1993, maka Penggugat mulai melakukan kegiatan/aktifitas Pembangunan dengan membangun 8 (delapan) buah Kamar Kos-Kosan di atas tanah obyek sengketa tersebut;
4. Bahwa sekitar tahun 1998 Penggugat mendatangi Tergugat I guna menindaklanjuti proses pemisahan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut, namun Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut sementara dijadikan sebagai Agunan / Jaminan Hutang / Kredit oleh JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG, dan oleh karena syarat untuk mendapatkan kredit dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG diharuskan atas nama Peminjam sendiri, maka sertifikat

Halaman 3 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



Hak Milik Nomor: 224 tersebut harus diproses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II; sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut telah tercatat atas nama **NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE** (Tergugat II);

5. Bahwa setelah Penggugat mencari tahu tentang keberadaan sertifikat hak milik Nomor: 224 tersebut ternyata benar sementara dijadikan sebagai Agunan/ Jaminan Hutang atau pinjaman kredit oleh JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG, dan telah dibebani dan diikat dengan CREDIET VERBAND, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 224 tersebut untuk sementara atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA, berkedudukan di Jakarta;
6. Bahwa selanjutnya sekitar tahun 2007 Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) orang Calon Pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut baru mengetahui jika Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut akan dilakukan pelelangan oleh PUPN atau yang sekarang dikenal dengan Kantor Lelang Negara Cabang Kupang, maka dengan penuh resiko Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) orang calon pembeli atas tanah tersebut harus menebusnya atau membelinya dibawah tangan melalui PUPN atau yang sekarang dikenal dengan Kantor Lelang Negara Cabang Kupang; sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut diserahkan kembali kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG, untuk menyerahkannya kepada Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) orang calon pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut;
7. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut masih tetap atas nama NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE, maka secara administrasi PT BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG menyerahkannya kepada NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut diserahkan oleh NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) kepada Penggugat;
8. Bahwa setelah Penggugat menerima Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut dari NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE, maka untuk melakukan proses pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut menjadi 13 (tiga) belas bidang yang akan dibagikan kepada Penggugat bersama -sama dengan 12 (dua belas) calon pembeli lainnya, maka atas dasar kepercayaan dan kesepakatan bersama dengan 12 (dua belas) orang calon Pembeli dan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut kepada FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI (Tergugat IV) untuk memohon ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang guna

Halaman 4 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



dilakukan Pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut menjadi 13 (tiga belas) bidang;

9. Bahwa selanjutnya pada 16 Nopember 2007 Petugas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kuipang turun ke lokasi dan melakukan pengukuran pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut, dan merubahnya menjadi 13 (tiga belas) bidang tanah dengan sertifikat hak milik masing-masing: Sertifikat Hak Milik Nomor: 68/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE, Sertifikat Hak Milik Nomor: 69/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 70/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 71/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 72/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE (obyek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 2 di atas) ;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 74 Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 75/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE ; Sertifikat Hak Milik Nomor: 76/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 77/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 78/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 79/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE ; Sertifikat Hak Milik Nomor: 80/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE;

10. Bahwa selanjut ke 13 (tiga belas) sertifikat hak milik tersebut setelah diterima oleh FRANSIKUS MANESI alias FRANS MANESI (Tergugat IV) dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, kemudian FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI menyerahkan 12 (dua) bidang sertifikat tersebut kepada 12 (dua belas) orang calon pembeli, sedangkan Hak dari Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut, ketika itu Penggugat diberitahu oleh

Halaman 5 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



FARNISKUS MANESI alias FRANS MANESI bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut yang menjadi Hak Milik Penggugat berada dalam pengawasan (disimpan) oleh FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI, namun Penggugat waktu itu sementara berada di Surabaya, maka dengan pembicaraan melalui Telepon/ HP, maka Penggugat mempercayakan kepada FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI agar memegang Sertifikat tersebut sambil menunggu Penggugat datang ke Kupang guna dilakukan proses jual beli dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

11. Bahwa selanjutnya pada tahun 2011 Penggugat menghubungi FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut guna dilakukan proses jual beli dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun FARANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI menyangkal bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut **tidak berada pada dirinya (Tergugat IV)**, sehingga dengan penyangkalan dari Tergugat IV tersebut Penggugat berinisiatif sendiri untuk mencaritahu atau menelusuri dimana sesungguhnya keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut, namun setelah Penggugat terus mengusut dan mencaritahu kepada Tergugat IV, maka atas kesadaran Tergugat IV dengan Pengakuan Tergugat IV bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut telah dijual kepada SISWANTO (Tergugat III) , kemudian Penggugat berusaha bertemu dengan SISWANTO (Tergugat III), dan ternyata benar bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut telah dijual oleh Tergugat IV kepada Tergugat III untuk dijadikan sebagai jaminan / agunan pinjaman Kredit pada Tergugat VII;
12. Bahwa selanjutnya atas Pengakuan Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, maka Tergugat III dengan diketahui / Menyetujui oleh Tergugat IV untuk membuat SURAT PERNYATAAN, sesuai SURAT PERNYATAAN tertanggal 05 Oktober 2012 (yang akan diajukan sebagai bukti), yang isinya antara lain menegaskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut hanyalah rekayasa dipinjamakai oleh Tergugat IV sebagai jaminan / agunan Pinjaman Kredit pada Tergugat VII, dan apabila Tergugat IV dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat VII, maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30

Halaman 6 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



Nopember 2007 tersebut akan diserahkan kepada Penggugat dan dilakukan proses jual beli dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan semua beban biaya-biaya di antaranya biaya pajak-pajak PPH, BPHTB dan Jasa Notaris/PPAT menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat IV;

13. Bahwa Penggugat dengan kepercayaan dan berpegang pada SURAT PERNYATAAN tertanggal 05 Oktober 2012 tersebut Penggugat hanya menunggu kapan Tergugat IV menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut, namun sekitar Tahun 2015 Penggugat mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut akan dilakukan Pelelangan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) Cabang Kupang, karena Tergugat IV telah melakukan WANPRESTASI terhadap Tergugat VII;
14. Bahwa dengan keadaan dan peristiwa sebagaimana diuraikan pada point 09 sampai dengan point 13 tersebut di atas, sangat beralasan hukum bahwa Tergugat III, sampai dengan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat baik kerugian secara materiil maupun secara Immateriil; dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil yang diperhitungkan jika Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut telah diproses balik nama ke Penggugat dan dapat digunakan sebagai tambahan usaha dengan demikian maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
 - Kerugian Immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);Sehingga total kerugian sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah);
15. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat yang berhak atas tanah sengketa sebagaimana tersebut pada point di atas, Tergugat IV telah menjaminkan kepada Tergugat VII Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut yang di atasnya Penggugat telah mkendirikani 8 (delapan) buah kamar kos-kosan, namun atas kredit / pinjaman yang diperolehnya Tergugat IV yang diikuti dengan pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan obyek sengketa tersebut, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan yang melekat pada obyek sengketa tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ;

Halaman 7 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



16. Bahwa guna menjamin pelaksanaan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut oleh Tergugat IV dan Tergugat VII atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, segera setelah Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, perlu kiranya Tergugat IV dan Tergugat VII dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- untuk setiap hari atas keterlambatan menyerahkan tanah/ rumah sengketa kepada Penggugat, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut;
17. Bahwa guna mengamankan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 2 di atas, agar tidak dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun, lagi pula gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Klas IA Kupang meletakkan Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut;
18. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Klas IA Kupang, menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, vernet maupun perlawanan dari pihak ketiga (Putusan serta merta / Uitvoerbaar bij Voorraad);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk bukti transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah;
3. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, Surat Ukukur Nomor: 51/Oesapa Barat/ 2007, tanggal 16 Nopember 2007, seluas 398 M2 (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :-----
 - Utara : berbatasan dengan Jalan;
 - Timur : berbatasan dengan P.N. Namah;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah Tergugat I yang telah dijual kepada Juliana Hange;

Halaman 8 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



- Barat : berbatasan dengan Jalan;

ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT;

4. Menyatakan menurut hukum SURAT PERNYATAAN tertanggal 05 Oktober 2012 adalah sah;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan administrasi atas tanah obyek sengketa berupa Sertifikat Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat/ 2007, oleh Tergugat IV dan Tergugat VII atau siapapun mendapat hak dari padanya adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat VII untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat VII ;
7. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat VII atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan secara suka-rela Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);
8. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / hari atas keterlambatan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan sertifikat tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan rumah sengketa adalah sah dan berharga;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Verset, msupun perlawanan dari pihak ketiga;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa

Halaman 9 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



Tergugat IV telah mengajukan jawaban tertanggal 18 April 2016 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Tentang Penggabungan Gugatan-----

Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan penggugat tersebut (Posita point 1-18 dan Petitum point 1-12) ternyata antara Tergugat 1 sampai dengan Tergugat VII tidak ada hubungan erat antara satu dengan lainnya, bahkan secara khusus tidak ada hubungan hukum langsung antara Penggugat dengan Tergugat IV (vide : Putusan MARI No.343 K/Sip/1975, tanggal 17 Februari 1977) ;-----

2. Tentang Objek Gugatan tidak jelas-----

Bahwa terdapat perbedaan atau ketidak jelasan ketika memahami posita gugatan point 1 dan point 2 dimana Penggugat tidak menjelaskan atau menguraikan mengapa terhadap objek gugatan ada perbedaan mengenai luas dan batas-batasnya ; -----

Dalam Pokok Perkara :

Adapun Jawaban Tergugat IV sebagai berikut :

- a. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi diatas, mohon secara mutatis mutandis dianggap terbaca kembali sebagai jawaban pokok perkara ini ;-----
- b. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV menolak seluruh alasan-alasan / dalil yang dikemukakan oleh Penggugat karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum kecuali yang diakui secara tegas ;-----
- c. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat Point 8 tentang " Bahwa setelah Penggugat menerima Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut dari NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE, maka untuk melakukan proses pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut menjadi 13 (tiga belas) bidang yang akan dibagikan kepada Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) calon pembeli lainnya, maka atas dasar kepercayaan dan kesepakatan bersama dengan 12 (dua belas) orang calon Pembeli dan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut kepada FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI (Tergugat IV) untuk memohon ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang guna dilakukan Pemecahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut menjadi 13 (tigabelas) bidang";-----
Bahwa dalil posita Penggugat Point 8 diatas "tidak benar" sebab Sertifikat Hak Milik Nomor : 224 tersebut berada dan dipegang dan



- dikuasai oleh Tergugat -1 (Ny. HARNETJI BARBALINA FANGGIDAE-BENUSU alias NYONYA HARNENTJI BARBALINA BENUSU) ;-----
- d. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 224 tersebut yang berada di Tergugat I diserahkan ke Notaris untuk dibuatkan pemisahan menjadi 13 sertifikat Hak Milik ; -----
- e. Bahwa dalil posita Penggugat point 10 dan 11 "tidak benar" sebab Sertifikat Hak Milik Nomor : 73 tidak pernah Tergugat IV terima dari Penggugat ; -----
- f. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat poin 12 sampai dengan point 18, Tergugat IV "menolak seluruhnya" karena yang berhubungan hukum dengan Penggugat adalah Tergugat V, VI dan VIII ; -----

Berdasarkan seluruh uraian bantahan tersebut diatas maka Tergugat IV mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan hukum oleh karena itu patutlah dinyatakan ditolak ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di atas, pihak Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 8 April 2016, yang pada pokoknya menguraikan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. TENTANG PENGGABUNGAN GUGATAN.

Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat tersebut (Posita point 1-18 dan Petitum point 1- 12) ternyata antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tidak ada hubungan erat atau tidak ada koneksitas satu dengan lainnya, bahkan secara khusus tidak ada hubungan hukum langsung antara Penggugat dengan Tergugat V, VI, VII oleh karena itu tidaklah tepat mereka para Tergugat digugat sekaligus dalam suatu surat gugatan seharusnya para Tergugat digugat satu per satu secara terpisah (*perhatikan:*

Halaman 11 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



pertama, Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI tahun 2008, pada bagian (M) halaman 58 – 60, *kedua*, Putusan Mahkamah Agung No.343 K/Sip/1975, tanggal 17 Februari 1977).

2. TENTANG GUGATAN KABUR atau OBSCUUR LIBEL.

Bahwa yang dimaksudkan dengan gugatan kabur atau *obscuur libel* adalah Petitum Gugatan tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta atau Petitum bersifat umum. Petitum yang memenuhi syarat, seharusnya bersifat tegas dan spesifik menyebutkan apa yang diminta Penggugat. Oleh karena itu, jika petitum sifat nya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu *obscuur libel*, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima (vide putusan MA No. 582 K/Sip/1973, 18-12-1975). Seharusnya salah satu Petitum gugatan memuat tentang pembatalan hak Tanggungan yang berada diatas tanah obyek sengketa dengan didasari oleh posita yang jelas,tegas dan terperinci serta adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tegugat V,VI dan VII. Dan perlu diketahui oleh Penggugat bahwa yang menjadi debitur pada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk (Tergugat V,VI dan VII) adalah SISWANTO bukan FRANSISKUS MANESI alias FRANS MANESI (Tergugat IV) sebagaimana yang dimaksudkan pada posita gugatan point 15. Bahkan posita gugatan point 15 bertentangan dengan point 11 posita gugatan.

3. TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK.

Bahwa benar ada kaidah hukum yang menyatakan : Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya. Tetapi memperhatikan posita gugatan point 13 dan point 15 serta Petitum Gugatan point 5, 7 dan 9 maka seharusnya gugatan aquo juga ditujukan terhadap :

- Kepala Kantor pertanahan Kota kupang berhubungan dengan proses penerbitan SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor : 573/2013 ;
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhubungan dengan proses dan syarat-syarat pembuatan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor : 75 /20 / 13 ;
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKLN) Cabang Kupang.

4. TENTANG POSITA dan PETITUM BERBEDA.

Bahwa setelah Tergugat V, VI dan VII mencermati dalil Posita dan dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat terdapat perbedaan terutama pada posita point 15 yang menyatakan “.....yang diikuti dengan

Halaman 12 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



pengikatan hak tanggungan atas jaminan obyek sengketa tersebut, sehingga jaminan dan hak tanggungan yang melekat pada obyek sengketa tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ". Tetapi sangat disayangkan tidak didukung dalam Petitum Gugatan Penggugat, artinya bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak saling mendukung antara Posita dan Petitum gugatan.

5. TENTANG KERUGIAN TIDAK DIRINCI.

Bahwa petitum point 6 gugatan Penggugat yang menuntut agar Majelis hakim memutuskan : " menghukum terkuat IV dan Tergugat VII untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Tergugat VII ", ternyata tuntutan dalam petitum ini bila dihubungkan dengan serangkaian dalil Posita adalah merupakan petitum global tanpa perincian kerugian (*vide putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970*) dan tanpa melibatkan Tergugat III. Maka antara Petitum 6 dengan Posita Point 14 telah terdapat pertentangan atau tidak nyambung antara Posita dan Petitum.

6. TENTANG KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT V, VI dan VII TIDAK JELAS.

Bahwa apabila kita memperhatikan surat gugatan (posita) point 1 sampai point 18 maka kita tidak akan menemukan perumusan perbuatan atau kesalahan Tergugat V, VI dan VII yang patut dijadikan alasan,dasar/dalil oleh Penggugat dalam gugatannya. Suatu Gugatan yang tidak didasarkan pada suatu sengketa seperti dalam perkara aquo, disebut juga tidak memenuhi syarat materiil gugatan. Atau dengan kata lain dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, dianggap tidak mempunyai dasar hukum.

7. TENTANG OBYEK GUGATAN TIDAK JELAS.

Bahwa terdapat perbedaan atau ketidakjelasan ketika kita mamahami posita gugatan point 1 dan point 2 dimana Penggugat tidak menjelaskan atau menguraikan **mengapa terhadap Obyek Gugatan ada perbedaan mengenai luas dan batas-batasnya ?** Apabila petitum gugatan point 2 menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk bukti transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah maka tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 398 M2 adalah tidak sah karena dapat dipahami ada kontradiksi dengan posita gugatan point 1. Jelas makna dan konsekuensi hukumnya juga akan berbeda.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah kami sampaikan dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban pokok perkara !
2. Bahwa Tergugat V, VI dan VII membantah dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui dengan tegas oleh Penggugat sendiri tentang fakta hukum yang sebenarnya !
3. Bahwa perlu Tergugat V, VI dan VII jelaskan dan tegaskan kepada Penggugat bahwa Sdr. SISWANTO adalah debitur pada PT.BANK DANAMON INDONESIA, Tbk (Tergugat V, VI dan VII) yang telah menikmati fasilitas kredit dari PT.BANK DANAMON INDONESIA,Tbk (Tergugat V, VI dan VII) yang dibuktikan dengan perjanjian kredit nomor: 0000181/PK/03380/1800/ 0213, tanggal 22 Februari 2013.
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang debitur sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan perjanjian kredit tersebut di atas, telah diserahkan agunan berupa tanah sertifikat hak milik nomor : 73 Kelurahan Oesapa Barat sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-11-2007, nomor : 51/Oesapa Barat/2007, luas 398 m2 dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) : 24.13.01.14.00120 terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur Kota Kupang Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa Barat, **yang telah dibebani dengan hak tanggungan I (Pertama) berdasarkan pada akta pemberian hak tanggungan nomor : 75/20/13 tanggal 09 April 2013, yang dibuat oleh Yustina Widhiwuryani, SH, M.Kn, Notaris di Kupang dan kemudian diikuti dengan penerbitan sertifikat HAK TANGGUNGAN Nomor : 573 /2013 sebagai tanda bukti adanya hak Tanggungan.**
5. Bahwa selanjutnya fasilitas kredit atas nama SISWANTO tersebut di atas menjadi kredit bermasalah dan sudah tidak lagi memiliki sumber pembayaran untuk mengasur tunggakannya pada PT.BANK DANAMON INDONESIA,Tbk (Tergugat V,VI dan VII) serta tidak terdapat itikad baik dari Sdr. SISWANTO untuk membayar tunggakannya, selanjutnya PT.BANK DANAMON INDONESIA,Tbk (Tergugat V, VI dan VII) memberikan 3 (tiga) kali peringatan mengenai tunggakan kepada Sdr. SISWANTO, yaitu melalui:
 - a. Surat kantor cabang PT. Bank Danamon, Tbk Kupang nomor : 006/SP.I/3380/0214 tanggal 24 Februari 2014 sebagai surat peringatan I, yang menjelaskan bahwa terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/ atau bunga di tambah denda

Halaman 14 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



keterlambatan atas fasilitas kredit saudara Siswanto di Bank Danamon yang sampai dengan saat ini berjumlah Rp. 12.065.793,58.

- b. Surat kantor cabang PT. Bank Danamon, Tbk Kupang nomor : 022/SP.II/3380/0314 tanggal 21 Maret 2014 sebagai surat peringatan II, yang menjelaskan bahwa terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/ atau bunga di tambah denda keterlambatan atas fasilitas kredit saudara Siswanto di Bank Danamon yang sampai dengan saat ini berjumlah Rp. 25.755.782,40.
 - c. Surat kantor cabang PT. Bank Danamon, Tbk Kupang nomor : 043/SP.III/3380/0514 tanggal 16 Mei 2014 sebagai surat peringatan III, yang menjelaskan bahwa terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/ atau bunga di tambah denda keterlambatan atas fasilitas kredit saudara Siswanto di Bank Danamon yang sampai dengan saat ini berjumlah Rp. 18.550.592,93.
6. Bahwa sesuai Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) pasal 6 disebutkan :

Apabila Debitur cidera janji Pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Selanjutnya, didalam pasal 20 Ayat (1) UUHT disebutkan :

(1) Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau*
- b. *Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*



Selain itu juga memperhatikan pasal 14 ayat 2 UUHT disebutkan :

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi keadilan berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”.

Dan Pasal 14 ayat 3 UUHT disebutkan :

Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatann eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Kemudian dalam akta pemberian Hak Tanggungan No. 75 /20/13 tanggal 09 April 2013, pasal 2 (halaman 6) menyatakan :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas ; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka dalam melaksanakan kuasa tersebut.*

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk/ Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, apabila debitur cedera janji/ wanprestasi dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan kantor lelang negara tanpa perlu persetujuan pemilik jaminan.



7. Bahwa perlu Tergugat V, VI dan VII tegaskan kepada Penggugat dalam perkara ini bahwa Tergugat V. VI dan VII tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan ataupun di tolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini karena gugatan tersebut tidak dilandasi dengan alas hak maupun dasar hukum sama sekali.
8. Bahwa Tergugat V, VI dan VII tegaskan kepada Penggugat bahwa Pengalihan Hak Atas Tanah dengan cara Jual-Beli sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah bersifat Final karena semua dokumen jaminan dibuat secara Notariel merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sehingga tidak bertentangan dengan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa oleh karena alas hak dan alas hukum yang sah tersebut diatas maka proses terbitnya dan perubahan pemegang hak dalam sertifikat hak milik nomor : 73 Kelurahan Oesapa Barat sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-11-2007, nomor : 51/Oesapa Barat/2007, luas 398 m2 dengan nomor identifikasi bidang tanah (NIB) : 24.13.01.14.00120 terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur Kota Kupang Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa Barat telah melalui proses yang diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. (*vide Putusan Mahkamah Agung No.937 K /Sip/1970, Kaidah Hukumnya : akta jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akta tanah menurut PP No.10 tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna*).
9. Bahwa gugatan Penggugat tidak dilandasi oleh legal standing hukum yang benar karena tidak sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya.
10. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka jelas terungkap bahwa gugatan Penggugat **TIDAK DILANDASI DENGAN ALAS HAK / ALAS HUKUM YANG PATUT DAN BENAR** dengan demikian permintaan meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan permintaan menyatakan menurut hukum Surat Pernyataan tanggal 05 Oktober 2012 adalah sah menjadi tidak relevan dan patutlah ditolak oleh Majelis Hakim.
11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dalil Penggugat seluruhnya maupun petitum dalam gugatan jelas terbantahkan karena dalil-dalil tersebut tidak dilandasi dengan argumentasi hukum dan alas

Halaman 17 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



hak hukum yang benar, dengan demikian sepatut dan sepiantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan seluruh uraian bantahan tersebut diatas maka Tergugat V, VI dan VII mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan hukum oleh karena itu patutlah dinyatakan ditolak.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah menjatuhkan putusan Nomor 02/PDT.G/2016/PN.Kpg, tanggal 01 Agustus 2016 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, IV, Kuasa Tergugat V; kuasa Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.246.000,- (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa pada hari Jumat, tanggal 12 Agustus 2016 Kuasa Hkum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 01 Agustus 2016 tersebut;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor

Halaman 18 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016 telah memberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, tanggal 01 Agustus 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang melalui Harian Umum Timor Ekspres, yang menerangkan bahwa pada hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016 telah memberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III, bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, tanggal 01 Agustus 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016 telah memberitahukan kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Terbanding VI semula Tergugat VI, kepada Terbanding VII semula Tergugat VII bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, tanggal 01 Agustus 2016;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg dari Pembanding semula Penggugat, yang diterima oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 31 Agustus 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang pada hari Kamis tanggal 31 Agustus 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, melalui Harian Umum Timor Ekspres kepada Kuasa Terbanding III semula Kuasa Tergugat III yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 02 September 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, kepada Kuasa Terbanding IV semula Kuasa Tergugat IV, Terbanding V semula Kuasa Tergugat V; Terbanding VI semula Kuasa Tergugat VI dan kepada Kuasa Hukum Terbanding VII semula Tergugat VII yang

Halaman 19 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



dilaksanakan oleh Jurusita Penggnati pada Pengadilan Negeri Kupang pada hari Rabu tanggal 21 September 2016;

Membaca Relass Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II yang dilaksanakan oleh Jurusita Penggnati pada Pengadilan Negeri Kupang pada hari Kamis tanggal 22 September 2016;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg dari Kuasa Terbanding V semula Kuasa Tergugat V ;Kuasa Terbanding VI semula Kuasa Tergugat VI Kuasa Terbanding VII semula Kuasa Tergugat VII, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK-LTG-255 tertanggal 1 Nopember 2016 yang diterima oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 08 Nopember 2016;

Membaca Relass Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 02/Pdt.G/2016/PN Kpg, kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang pada hari Rabu tanggal 09 Nopember 2016;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada Kamis tanggal 25 Agustus 2016 kepada Kuasa Terbanding I ,Terbanding II,Terbanding IV semula Tergugat I,Tergugat II ,Tergugat IV telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 Agustus 2016 kepada Kuasa Terbanding V,Terbanding VI,Terbanding VII semula Tergugat V,Tergugat VI ,Tergugat VII telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada Selasa tanggal 30 Agustus 2016 kepada Kuasa Pembanding Semula Penggugat telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan

Halaman 20 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



Pengadilan Negeri Kupang sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Nomor 02/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 02 September 2016 melalui Harian Umum Timor Ekspores kepada Kuasa Tedrbanding III semula Tergugat III telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 01 Agustus 2016 dan telah mengajukan Memori Banding tertanggal 31 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang , Nomor : 02/PDT.G/ 2016/ PN. KPG, dalam perkara tersebut yang diputuskan pada tanggal 01 Agustus 2016 putusan mana tidak mencerminkan secara fungsional hasil pemeriksaan dalam persidangan, serta tidak mencerminkan keadilan dan kepastian hukum karena sebagian fakta hukum dan fakta persidangan diabaikan dan tidak dipertimbangkan secara cermat oleh Majelis Hakim a quo yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa judex facti di dalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo menunjukkan kekurangcermatan dan bertindak kurang objektif, hal mana tampak jelas pada :-----
 - a. Bahwa judex facti banyak tidak mempertimbangkan bukti-bukti tertulis maupun bukti keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding /semula Penggugat, hingga hal ini berarti judex facti telah melanggar AUDI ET ALTERAM PARTEM;
 - b. Bahwa judex factie terkesan melindungi korps sehingga merugikan

Halaman 21 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



pihak lain dan menyebabkan diuntungkannya orang lain (melanggar asas objektivitas);

1. Bahwa pertimbangan *judex facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 23 alinea ke 3 dari atas yang dapat dikutip kembali sebagai berikut :**“Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII mengajukan alat bukti surat berupa :-----**

1. **Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 15 Desember 2015 yang oleh Hakim diberi tanda T.2/6.I;**
2. **Foto Copy Silsilah Keturunan Ahli Waris Paulus Adu, tanggal 10 Desember 2015 yang oleh Hakim diberi tanda T.2. s/d 6 II;**
3. **Foto Copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 10 April 1979 atas nama Paulus Adu yang oleh Hakim diberi tanda T.2. s/d 6 III;**
4. **Foto Copy dari Foto Copy Surat permohonan ukur tanggal 26 Mei 1979 atas nama pemohon Paulus Adu yang oleh Hakim diberi tanda T.2. s/d 6 IV;**
5. **Foto Copy Kwitansi panjar biaya pengukuran tanggal 28 Mei 1979 yang oleh Hakim diberi tanda T.2. s/d 6 V;**
6. **Foto Copy dari foto copy Surat Teguran III tanggal 4 Januari 1991 atas nama pemohon Paulus Adu yang oleh Hakim diberi tanda T.2. s/d 6 VI;**

Bukti T.2 sampai dengan 6.I.II.III,V telah diteliti dan juga telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok (sesuai dengan aslinya), bukti-bukti surat tersebut telah bubuhi cap pos dan diberi meterai secukupnya serta juga telah didaftarkan sebagai bukti surat di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang , sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini “.

2. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat/ Para Terbanding khususnya Terbanding V, VI dan Terbanding VII, merupakan bukti akibat perbuatan melawan hukum , sebab dari bukti-bukti tersebut nampak dan nyata tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dalam persidangan ketika Majelis Hakim a quo melakukan pemeriksaan setempat (PS) atas tanah obyek sengketa tersebut, maupun bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding berupa P.1 sampai dengan P.11 dan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan

Halaman 22 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



keterangan dipersidangan bahwa Terbanding IV-lah yang berperan atas peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/Kel. Oesapa Barat yang kini menjadi tanah obyek sengketa;

3. Bahwa judex facti telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dalam persidangan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh **Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI, dan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemanding, yaitu berupa P.1. sampai dengan P. 11 yang telah diteliti dan juga telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok (sesuai dengan aslinya), bukti-bukti surat tersebut telah bubuhi cap pos dan diberi meterai secukupnya serta juga telah didaftarkan sebagai bukti surat di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;**
4. Bahwa bukti T. 2 s/d 6 I sampai dengan T.2. s/d 6 VI sama sekali tidak ada hubungannya dengan perkara a quo, sebab semua bukti surat tersebut atas nama **PAULUS ADU** yang tidak pernah diajukan dalam persidangan, namun dengan kekeliruan judex facti mempertimbangkan bukti T.2 s/d 6 I s/d T.2. s/d 6 VI adalah sangat keliru dalam penerapan hukumnya yang dipertimbangkan oleh Judex Facti tersebut, sebab bukti T. 2 s/d 6 I sampai dengan T.2 s/d 6 VI tidak pernah diajukan dalam persidangan dalam perkara a quo;
5. Bahwa pertimbangan hukum judex facti pada halaman 37 alinea ke 4 dari atas atau alinea ke 1 dari bawah yang dikutip sebagai berikut :
“Menimbang bahwa berdasarkan bukti T V, VI, VII – 2 diketahui pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang ada menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 73 dan dari bukti T. V, VI VII-3, diketahui pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YUSTINA WADHIWURYANI, SH M.Kn, Daerah Kerja Kota Kupang ada membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 75/ 2013 tanggal 09 April 2009”

Bahwa judex facti sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya serta penerapan hukumnya sebab pada halaman 23 putusan perkara a quo, bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat V, VI dan VII **adalah bukti yang tidak berkaitan hukumnya dan juga tidak ada hubungan hukum dalam perkara a quo, sebab semua bukti sebagaimana diuraikan di atas adalah atas nama PAULUS ADU” namun yang dipertimbangkan oleh judex facti dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 37 alinea ke 4 dari atas atau alinea ke 1 dari**

Halaman 23 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



bawah sebagaimana terutip di atas, adalah bukti surat yang sama sekali tidak pernah diajukan dan juga tidak ada hubungan hukumnya dalam perkara a quo; namun oleh judex facti mempertimbangkannya sebagai bukti dan tetap dipertimbangkan oleh Judex Facti hal ini adalah kekeliruan judex factie dalam pertimbangan hukumnya sehingga telah merugikan Pembanding/Penggugat dalam perkara a quo;

6. Bahwa pertimbangan hukum judex facti dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 38 alinea ke 2 dari atas yang dapat dikutip , ***“Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat menguraikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/Kel, Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut akan dilakukan oleh Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKLN) sedangkan pihak Penggugat tidak menarik Kepala Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKLN), dan oleh karena Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang juga ditarik oleh Penggugat sebagai pihak karena telah membuat dan menerbitkan produk autentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 73 (Bukti T.V.VI, VII-4) serta juga dengan tidak ditariknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YUSTINA WIDHIWURYANI, SH, M.Kn, Daerah kerja Kota Kupang sebagai pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 75/ 2013 tanggal 09 April 2013, sehingga Majelis berpendapat dengan tidak ditariknya pihak-pihak di atas oleh Penggugat mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak, dengan demikian Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijik verklaark);***
7. Bahwa pertimbangan hukum judex facti tersebut sangat keliru serta bertentangan dengan pertimbangan judex facti pada keputusan tersebut halaman 26 alinea ke 2 dari bawa dan pada halaman 27 alinea ke 1 dari atas yang dikutip sebagai berikut ***“ Menimbang bahwa terhadap eksepsi ketiga dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII Tentang Gugatan kurang pihak, dengan alasan dari Posita gugatan point 13 dan point 15 serta Petitum gugatan poitn 5,7 dan 9 maka seharusnya gugatan a quo juga ditujukan terhadap:***
 - ***Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Kupang berhubungan dengan proses SERTIFIKAT HAK***

Halaman 24 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



NTANGGUNGAN Nomor: 573/2013;

- **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhubungan dengan proses dan syarat-syarat pembuatan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 75/ 20/13;**
- **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang negara (KPKNL) Cabang Kupang;**

Majelis Hakim berpendapat perlu tidaknya pihak-pihak di atas ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, telah masuk dalam materi pokok perkara yang diperlukan pembuktian dalam persidangan, dengan demikian Majelis berlasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi ketiga dari pihak Tergugat V, tergugat VI dan Tergugat VII tidak dapat diterima”

8. Bahwa pertimbangan hukum judex facti dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya sangat keliru sebagaimana yang telah dikutip pada angka 8 dan 9 di atas kedua pertimbangan hukum judex facti sangat bertolak belakang dari sisi eksepsi Tergugat V, VI dan Tergugat VII **tentang kurang pihak tidak dapat diterima**, namun dalam pertimbangan hukum judex facti pada angka 8 **dikabulkan dengan mempertimbangkan kurang pihak**.
9. Bahwa pertimbangan judex facti dalam pertimbangan hukumnya memberikan pertimbangan yang sangat keliru, sehingga dengan kekeliruan pertimbangan hukum judex facti dalam penerapan hukumnya yang dilakukan judex facti tersebut, hal ini bertentangan dengan : **“Asas Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu siapa-siapa saja yang akan digugat adalah WEWENANG Penggugat dengan kata lain, Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dijadikannya sebagai Pihak Tergugat (Vide Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 16 Juni 1991, Nomor: 305 K/ Sip/1971, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Januari 1982, Nomor: 2471 K/ Sip/1981, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Agustus 1997, Nomor: 2169 K/ Sip/1994, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 11 April 1997 , Nomor: 3909 K/ Pdt/ 1994 tersebut:**
Bahwa berdasarkan Yurisprudensi sebagaimana tersebut di atas, maka apabila ada pihak yang merasa haknya terganggu dengan gugatan ini maka ia boleh Intervensi atau menggugat kepada pihak-pihak yang berperkara; Bahkan Mahkamah Agung R.I. dalam putusannya Nomor: 457 K/ Sip/ 1975 tanggal 18 Nopember 1975, Jo.

Halaman 25 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



Putusan Nomor: 305 K/ Sip/ 1971 tanggal 16 Juni 1971 dengan tegas menyatakan :”ADALAH HAK DARI PENGGUGAT UNTUK MENENTUKAN SIAPA-SIAPA YANG DIJADIKAN ATAU DITARIK MENJADI PIHAK DALAM PERKARA”.

10. Bahwa yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh judex facti adalah sesungguhnya tanah obyek sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Pembanding/semula Penggugat adalah sah milik Pembanding / semula Penggugat berdasarkan bukti Kwitansi (Bukti P. 1 sampai dengan P. 11) bukti ini menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa telah dibayar lunas oleh Pembanding / Penggugat kepada pemilik awal yaitu NY. HARNENTJI BARBALINA FANGGIDAE –BENUSU /Terbanding I;
11. Bahwa dengan kekeliruan judex facti dalam pertimbangan hukumnya telah memanipulir dan dengan sengaja tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang jelas-jelas terungkap dalam persidangan, dan dengan sengaja memutuskan perkara ini tidak sesuai dengan hukum, sehingga dengan demikian maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara perdata Nomor: 02/ PDT.G/ 2016/ PN. KPG tersebut yang diputuskan pada tanggal 01 Agustus 2016 tersebut harusah **dibatalkan**;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian serta alasan-alasan atau keberatan-keberatan yang kami uraikan di atas, Pembanding/ Kuasa Hukum Pembanding memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini pada Tingkat Banding berkenaan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: 02/ PDT.G/ 2016/ PN.KPG tanggal 01 Agustus 2016 tersebut;

Dan Mengadili Sendiri :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: 02/ PDT.G/ 2016/ PN.KPG tanggal 01 Agustus 2016 tersebut;
3. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat/ Pembanding untuk seluruhnya;

Halaman 26 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



4. Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi atau Perlawanan Pihak Ketiga;
5. Menghukum Para Terbanding/ Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, pihak Kuasa Terbanding V, Terbanding VI dan Terbanding VII semula Kuasa Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 08 Nopember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pendaftaran dan penyampaian Kontra Memori Banding ini dilakukan dalam tenggang waktu dan cara-cara sesuai dengan undang-undang, maka secara yuridis adalah cukup patut dan beralasan hukum jika penyampaian Kontra Memori Banding ini diterima.

vide *Yurisprudensi* Mahkamah Agung RI Nomor: 39/K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975, yang menyebutkan:

“bahwa jangka waktu untuk mengajukan Kontra Memori Banding tidak terbatas selama perkara banding tersebut belum diputuskan oleh Pengadilan Tinggi.” ;

Tidak Terdapat Kekurangan Dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dan Landasan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Telah Sesuai Dengan Paraturan Perundangan-Undangan.

2. Bahwa semua dalil, argumen, pernyataan maupun permohonan **Terbanding V, Terbanding VI dan Terbanding VII** yang telah disampaikan dalam Jawaban, Duplik ataupun Kesimpulannya sebagaimana ternyata telah disampaikan dalam persidangan terdahulu mohon terhadapnya dianggap sebagai satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan, berlaku secara *mutatis*

Halaman 27 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



mutandis dan telah ditegaskan serta dianggap disampaikan kembali dalam Kontra Memori Banding ini;

3. Bahwa **Terbanding V, Terbanding VI** dan **Terbanding VII** sangat bersesuai dan sangat sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg tertanggal 01 Agustus 2016 baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun dalam amar putusannya. Adapun amar putusannya adalah sebagai berikut;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membaya biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.246.000,- (dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah);
4. Bahwa **Terbanding V, Terbanding VI** dan **Terbanding VII** hanya akan memberikan tanggapannya melalui dalil-dalil, argumen-argumen dan atau pernyataan-pernyataan terhadap fakta-fakta hukum yang relevan dengan hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan hukum **Terbanding V, Terbanding VI** dan **Terbanding VII** dalam perkara *a quo* ;
5. Bahwa Bahwa **Terbanding V, Terbanding VI** dan **Terbanding VII** sangat tidak setuju dan tidak sepakat dengan dalil-dalil dan atau keberatan-keberatan sebagaimana Memori Banding **Pembanding** tertanggal 31 Agustus 2016 karena segala pertimbangan yang disampaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan perundang-undang yang berlaku;
6. Bahwa sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Factie* pada halaman 38, **Pembanding** seharusnya menarik pihak-pihak antara lain Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKLN) selaku pelaksana lelang hak tanggungan atas obyek perkara *aquo* dan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Kupang selaku penerbit Sertifikat Hak atas tanah atas obyek sengketa sehingga sangat tepat jika kedua Instansi tersebut ditarik sebagai

Halaman 28 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



pihak karena merupakan Instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang hak tanggungan serta yang menerbitkan sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa demikianpula Yustina Widhiawuryani, SH, M,Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kota Kupang, selaku pejabat yang membuat dan menerbit Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor : 75/2013 tanggal 09 April 2013 oleh karenanya sangat tepat bila ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.
8. Bahwa pertimbangan Judedex Factie Pemeriksa perkara aquo yang demikian telah berkesesuaian dengan dalil-dalil **Terbanding V, Terbanding VI dan Terbanding VII** sebagaimana Jawaban dalam Eksepsi **Terbanding V, Terbanding VI dan Terbanding VII** dalam persidangan Tingkat Pertama yaitu:

3. **Tentang Gugatan Kurang Pihak.**

Bahwa benar ada kaidah hukum yang menyatakan **Penggugat** berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya. Tetapi memperhatikan posita gugatan pointdst maka seharusnya gugatan aquo juga ditujukan terhadap:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kupang berhubung dengan proses penerbitan SHT No.573/2013
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhubung dengan proses syara-syarat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor : 75/2013 tanggal 09 April 2013
 - c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelalng Negara (KPKLN) Cabang Kupang.
1. Bahwa karena **Pembanding/Penggugat** tidak mengikutsertakan ketiga pihak tersebut diatas sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka gugatan *a quo* secara formil adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* adalah tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila **Terbanding V/Tergugat V, Terbanding VI/Tergugat VI dan Terbanding VII/Tergugat VII** bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar

Halaman 29 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



gugatan **Pembanding/Penggugat** dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

2. Bahwa dengan demikian sudah benar dan berdasarkan hukum pertimbangan dan kesimpulan *Judec Factie* pada halaman 38 di atas yang menyatakan Gugatan **Pembanding** tersebut kurang pihak, sehingga gugatan **Penggugat/Pembanding** tidak dapat diterima;
3. Bahwa kemudian menurut **Terbanding V, Terbanding VI dan Terbanding VII**, *Judec Factie* dalam pertimbangan hukum selanjutnya yang menyatakan "***bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis berالasan menurut hukum untuk tidak mempertimbangkan materi pokok perkara.***" Oleh karenanya terhadap pertimbangan *Judec Factie* sudah tepat dan benar mengingat sebelum mempertimbang materi pokok perkara, terlebih dahulu *Judec Factie* akan memeriksa dan mempertimbangkan syarat-syarat formil suatu gugatan hal ini apakah telah berkesesuaian dengan yang diatur pada pasal 8 Rv tentang formalitas suatu gugatan dan apabila formula gugatan yang diajukan oleh **Pembanding/Penggugat** telah memenuhi sesuai syarat pada pasal 8 Rv maka barulah kemudian *Judec Factie* menilai dan mempertimbangkan mengenai pokok perkara yang disengketakan. Namun demikian merujuk dalam perkara *aquo* masih ada Pihak yang seharusnya ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* oleh **Pembanding** sehingga jika ditariknya ketiga pihak tersebut diatas maka menjadi jelaslah keterkaitan hubungan para pihak dalam pemeriksaan perkara *aquo*. Dengan demikian terhadap pertimbangan *Judec Factie* dalam putusan perkara *aquo* terkait dengan materi pokok perkara yang tidak perlu dipertimbangkan telah sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Oleh karenanya terhadap dalil-dalil **Pembanding** yang disampaikan sebagaimana dalam Memori Bandingnya sepatutnya haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas **Terbanding V, Terbanding VI dan Terbanding VII**, mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang untuk menolak Permohonan Banding Pembanding untuk selanjutnya memutuskan berdasarkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari **Pembanding** semula **Penggugat** untuk seluruhnya ;

Halaman 30 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 02/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 01 Agustus 2016;
3. Menghukum **Pembanding** semula **Penggugat** untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam setiap tingkat peradilan;

atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat dan Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII semula Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII yang diterima oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Kupang 08 Nopember 2016, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 02/Pdt.G/ 2016/PN.KPG, tanggal 01 Agustus 2016, serta memori banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tertanggal 31 Agustus 2016, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Kuasa Hukum Pembanding semula Kuasa Hukum Penggugat dalam memori bandingnya tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangan oleh Hakim Tingkat Pertama didalam putusnya baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadikan dasar putusan Hakim Tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar, baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai alat-alat bukti, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor : 02/Pdt.G/ 2016/PN.KPG, tanggal 01 Agustus 2016, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Halaman 31 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat, Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBg, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 01 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;--
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Pengadilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **Kamis, TANGGAL 8 DESEMBER 2016** oleh kami :**BELMAN TAMBUNAN, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DR. BARITA LUMBAN GAOL, SH. MH.** dan **BARMEN SINURAT, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : **137/PEN.PDT/2016/PT.KPG**, tanggal 31 Oktober 2016, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, TANGGAL 15 DESEMBER 2016** oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu

Halaman 32 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG



oleh **ROHBINSON K. TOBO, SH.-** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya;

HAKIM ANGGOTA I,

TTD

DR. BARITALUMBANGAOL, SH. MH.

HAKIM KETUA,

TTD

BELMAN TAMBUNAN, SH. MH.

HAKIM ANGGOTA II,

TTD

BARMEN SINURAT, SH.

PANITERA PENGGANTI

TTD

ROHBINSON K.TOBO, SH.

Rincian biaya perkara:

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**UNTUK TURUNAN RESMI
WAKIL PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,**

**SUNARYONO, SH
NIP: 19570515 198511 1 001**

Halaman 33 Putusan Nomor 137/PDT/2016/PT.KPG