



PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/2016/PN.Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Ridolof Rohi Djami**, umur 67 tahun, kebangsaan Indonesia, Pensiunan PNS, beralamat di Jalan Ketapang, RT 015RW 004, Kelurahan Air Nona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang,

**Dalam hal ini memberi kuasa kepada E. Nita Juwita, S.H., dan Herry F. F. Battileo, S.H.**, masing-masing adalah Advokat, Asisten Advokat/Konsultan Hukum pada **Yayasan Bantuan Hukum Anugerah Kupang (YAK)**, beralamat di Jalan W. J. Lalamentik Nomor 181C, Lt. III Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Pebruari 2016, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N :**

1. **Chaterina Katipana-Manafe**, Wiraswasta, beralamat di Jln. Prof. Dr. Yohannes Nomor 05, Kelurahan Oetete, Kecamatan Kota Radja, Kota Kupang, atau setidak-tidaknya di suatu tempat dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. **Dra. Susan Katipana**, Wiraswasta, beralamat di Jln. Prof. Dr. Yohannes Nomor 05, Kelurahan Oetete, Kecamatan Kota Radja, Kota Kupang, atau setidak-tidaknya di suatu tempat dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;
3. **Dra. Anita Katipana**, Wiraswasta, beralamat di Jln. Prof. Dr. Yohannes Nomor 05, Kelurahan Oetete, Kecamatan Kota Radja, Kota Kupang, atau setidak-tidaknya di suatu tempat dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut **TERGUGAT III**;
4. **Dra. Susy Maria Dauseld-Katipana**, Wiraswasta, beralamat di Jln. Prof. Dr. Yohannes Nomor 05, Kelurahan Oetete, Kecamatan

Hal. 1 dari 27 Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg



Kota Radja, Kota Kupang, atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut **TERGUGAT IV**;

Dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat IV diwakili Kuasanya bernama ANDREAS KLOMANGHITIS, SH,M.Hum, BERNARD ANIN,SH,MH., Pekerjaan Advokad/ Pengacara yang berkantor di Jalan SamRatulangi II Nomor 78 Kupang- NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 45/AKH-SK-PDT/V/2016, Tanggal 10 Mei 2016, yang terdaftar di Kepaniteran Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 16 Mei 2016, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III dan TERGUGAT IV**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Setelah memeriksa surat-surat, dan keterangan saksi-saksi;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 02 Februari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg tanggal 19 Februari 2016, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat, membeli 6 (enam) bidang tanah masing-masing:

1.1 **Bidang tanah I**, ukuran 40x40 meter persegi, atau seluas  $\pm 1.600 \text{ m}^2$  (seribu enam ratus meter persegi), yang menurut para Tergugat adalah tanah milik **Dra. Susan Katipana**, dibuktikan dengan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor 640/147/BPN/1994 tertanggal 15 September 1994, yaitu tanah yang terletak di dalam wilayah kelurahan Airmona, Kota Kupang dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara, berbatasan dengan tanah A. Tulle;
- o Sebelah Timur, berbatasan dengan tanah P. Djami
- o Sebelah Selatan, berbatasan dengan tanah Dra. Anita Katipana;
- o Sebelah Barat, berbatasan dengan tanah Dra. Susy D. Katipana;

**(Bukti P-01)**

1.2 **Bidang tanah II**, seluas  $\pm 2.055 \text{ m}^2$  (dua ribu lima puluh lima meter persegi), yang menurut para Tergugat adalah tanah milik/kepunyaan **Dra. Anita Katipana**, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 592,

**Hal. 2 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Gambar Situasi Nomor 230/1997, yaitu tanah yang terletak di dalam wilayah kelurahan Airmona, Kota Kupang dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara, berbatasan dengan kebun Dra. Susan Katipana;
- o Sebelah Timur, berbatasan dengan tanah P. O. Lona;
- o Sebelah Selatan, berbatasan dengan tanah Chr. Ratuwila;
- o Sebelah Barat, berbatasan dengan pekarangan S. Baria;

**(Bukti P-02)**

1.3 **Bidang tanah III**, ukuran yang tertera dalam Surat Kuasa tertanggal 14 Oktober 2011, adalah 40x40 meter persegi, atau seluas  $\pm$  1.200 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus meter persegi), namun di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 602 atas nama **Dra. Susy Maria Dauseld-Katipana**, seluas 2.082 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh dua meter persegi), yang menurut para Tergugat adalah tanah milik Dra. Susy Maria Dauseld-Katipana, dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 602, Gambar Situasi Nomor 803/1997, yaitu tanah yang terletak di dalam wilayah kelurahan Airmona, Kota Kupang dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara, berbatasan dengan kebun Dr. Ir. J. I. Manafe, M.S., dan kebun Dra. Chaterin Katipana;
- o Sebelah Timur, berbatasan dengan tanah Urbanus Meko, dan tanah David Tanoap;
- o Sebelah Selatan, berbatasan dengan tanah Katarina Udju Wenji;
- o Sebelah Barat, berbatasan dengan Kali;

**(Bukti P-03)**

1.4 **Bidang tanah IV**, ukuran yang tertera dalam Surat Kuasa tertanggal 14 Oktober 2011, adalah 50x40 meter persegi, atau seluas  $\pm$  2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), namun di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 603 atas nama **Dra. Susy Maria Katipana**, seluas 1.250 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), yang menurut para Tergugat adalah tanah milik Dra. Susy Maria Katipana, dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 603, Gambar Situasi Nomor 804/1997, yaitu tanah yang terletak di dalam wilayah kelurahan Airmona, Kota Kupang dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara, berbatasan dengan tanah Alex Toelee, dan kali;
- o Sebelah Timur, berbatasan dengan kebun Dra Susan Katipana;
- o Sebelah Selatan, berbatasan dengan pekarangan Achmad Ilyas, dan pekarangan A. Manikari;
- o Sebelah Barat, berbatasan dengan kebun Darius Gadja;

**Hal. 3 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



**(Bukti P-04)**

1.5 **Bidang tanah V**, seluas  $\pm$  1.280 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus delapan puluh meter persegi), yang menurut para Tergugat adalah tanah milik orang tua para Tergugat bernama Jacob Benyamin Katipana, dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 600, dan Gambar Situasi Nomor 819/1997, yaitu tanah yang terletak di dalam wilayah kelurahan Airmona, Kota Kupang dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara, berbatasan dengan pekarangan H. Baria;
- o Sebelah Timur, berbatasan dengan kebun C. Ratuwila;
- o Sebelah Selatan, berbatasan dengan pekarangan Dra. S. M. Dauseld-Katipana;
- o Sebelah Barat, berbatasan dengan kebun C. Ratuwila;

Bidang tanah V seluas  $\pm$  1.280 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus delapan puluh meter persegi) atas nama Jacob Benyamin Katipana (alm) tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, namun karena sepengetahuan Penggugat, penjualan tanah peninggalan Jacob Benyamin Katipana (alm), harus mendapat persetujuan seluruh anak-anak Jacob Benyamin Katipana (alm), namun oleh Tergugat I dikatakan bahwa Tergugat I adalah isteri sah Jacob Benyamin Katipana (alm), dan oleh karena itu Tergugat I mengatakan hal itu adalah tanggungjawab Tergugat I;

**(Bukti P-05)**

1.6 **Bidang tanah VI**, seluas  $\pm$  1.296 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang menurut para Tergugat adalah tanah milik Dra. Susy Maria Dauseld-Katipana, dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 546, dan Gambar Situasi Nomor 152/1997, yaitu tanah yang terletak di dalam wilayah kelurahan Air Nona, Kota Kupang dengan batas-batas:

- o Sebelah Utara, berbatasan dengan pekarangan J. B. Katipana;
- o Sebelah Timur, berbatasan dengan kebun C. Ratuwila;
- o Sebelah Selatan, berbatasan dengan kebun H. Hapu Kana;
- o Sebelah Barat, berbatasan dengan kebun C. Ratuwila;

**(Bukti P-06)**

2. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat bermula dari pemberian kuasa oleh para Tergugat kepada Penggugat sebagai tindak lanjut dari peminjaman uang dengan total nilai sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) oleh para Tergugat dari Penggugat, hal

**Hal. 4 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



mana disebabkan telah ada kesepakatan jual-beli bidang tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara a quo, antara Penggugat dengan para Tergugat yang diakui pula oleh para Tergugat sebagaimana tertera dalam Surat Kuasa tertanggal 14 Oktober 2011;

**(Bukti P-07)**

3. Bahwa pembayaran dengan uang tunai atas keenam bidang tanah tersebut telah dilakukan oleh Penggugat dengan cara mencicil, hal manadibuktikan dengan tanda bukti pembayaran cicilan berupa kuitansi, masing-masing:

- o Kuitansi tertanggal 19 April 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), diterima oleh Chaterin K. M. Manafe;

**(Bukti P-08)**

- o Kuitansi tertanggal 20 Mei 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), diterima oleh Ch. Manafe K.;

**(Bukti P-09)**

- o Kuitansi tertanggal 16 Juni 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), diterima oleh Ch. Manafe K.;

**(Bukti P-10)**

- o Kuitansi tertanggal 14 September 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah), diterima oleh Susy M.D. Katipana;

**(Bukti P-11)**

- o Kuitansi tertanggal 09 Nopember 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), diterima oleh Chaterin K. M. Manafe;

**(Bukti P-12)**

- o Kuitansi tertanggal 15 Nopember 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 3.000.000,00. (tiga juta rupiah), diterima oleh Chaterin K. M. Manafe;

**(Bukti P-13)**

- o Kuitansi tertanggal 18 Desember 2011, dengan jumlah uang sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), diterima oleh Chaterin K. M. Manafe;

**(Bukti P-14)**

- o Kuitansi tertanggal 17 April 2012, dengan jumlah uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diterima oleh Ch. Manafe K.;

**(Bukti P-15)**

- o Kuitansi tertanggal 28 Mei 2012, dengan jumlah uang sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), diterima oleh Ch. Manafe K.;

**(Bukti P-16)**

**Hal. 5 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



4. Bahwa wujud persetujuan para Tergugat atas perjanjian jual-beli bidang-bidang tanah objek yang dipersengketakan dalam perkara a quo sebagaimana dimaksud dalam posita ke-2, dan posita ke-3 di atas, ditandai dengan penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor 476 atas nama Dr. Ir. Jantje Izak Manafe, M.S., untuk bidang tanah seluas 2.163 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus enam puluh tiga meter persegi), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 475 Atas nama Dra. Chatarina Manafe Katipana, untuk bidang tanah seluas 2.400 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus meter persegi), bahkan Penggugat telah melakukan pengurusan balik nama atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Kupang;
5. Bahwa sampai dengan waktu Penggugat melakukan pengurusan balik nama pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, tidak ada seorang pun dari antara para Tergugat yang mempermasalahkannya, hal mana membuktikan persetujuan dan pengakuan para Tergugat atas kesepakatan jual-beli bidang-bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, antara Penggugat sebagai Pembeli, dan para Tergugat sebagai Penjual;
6. Bahwa telah beberapa kali hingga sekitar bulan Oktober tahun 2015, di mana saat Penggugat meminta Sertipikat-Sertipikat Asli dari para Tergugat untuk pengurusan balik-nama dari para Tergugat kepada Penggugat, para Tergugat selalu menghindar dengan mengatakan “nanti-nanti saja” tanpa memberi kepastian, hingga akhirnya Penggugat memperoleh informasi bahwa Sertipikat-Sertipikat Asli dimaksud telah digadaikan oleh para Tergugat kepada pihak ketiga, dan oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang, melalui yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, agar memerintahkan para Tergugat untuk meyerahkan Sertipikat-Sertipikat Asli dari bidang-bidang tanah objek sengketa, dan menyitanya untuk selanjutnya menyerahkan Sertipikat-Sertipikat Asli tersebut kepada Penggugat, apabila gugatan ini dimenangkan oleh Penggugat;
7. Bahwa oleh sebab ketidak-pastian dari para Tergugat tentang keberadaan Sertipikat-Sertipikat Asli dimaksud, hal mana sangat dibutuhkan oleh Penggugat untuk keperluan pengurusan balik-nama guna memastikan status pemilikan bidang tanah yang dipersengketakan dalam perkara a quo, maka Penggugat memutuskan untuk menduduki bidang-bidang tanah dimaksud sejak bulan Oktober tahun 2015 hingga saat ini, bahkan para Tergugat tidak pernah mempermasalahkannya, karena pada setiap kuitansi di bagian

**Hal. 6 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



belakangnya turut ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi, masing-masing Ruben Dimu selaku Ketua RT setempat, dan Dorthiana Ratu Wila;

8. Bahwa pada bulan Oktober Tahun 2015, hal mana pada saat Penggugat kembali meminta Sertipikat-Sertipikat Asli guna mengurus balik-nama atas bidang tanah yang dipersengketakan dalam perkara a quo, ternyata para Tergugat menyatakan keberatan dengan alasan harga jual objek sengketa terlalu murah sehingga harus dirundingkan ulang, jika tidak, maka semua uang yang pernah diterima dari Penggugat akan dikembalikan;
9. Bahwa sikap para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam posita-posita di atas, sangat mengejutkan dan sangat merugikan Penggugat, karena harga jual bidang-bidang tanah yang menjadi objek dalam perkara a quo, telah disepakati bersama antara Penggugat dengan para Tergugat, apalagi jumlah uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada para Tergugat telah sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) untuk setiap bidang tanah;

Mengacu pada uraian posita-posita di atas, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa bidang tanah I, II, III, IV, V, dan VI yang merupakan objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Penggugat berdasarkan jual-beli dengan para Tergugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Sertipikat-sertipikat asli Nomor 592, 602, 603, dan 546, dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor 640/147/BPN/1994 tertanggal 15 September 1994, masing-masing atas nama para Tergugat termasuk Sertipikat asli atas nama Jacob Benyamin Katipana adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan hukum bahwa semua Sertipikat asli yang digadaikan oleh para Tergugat dan atau telah disita oleh Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang, dan atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, diserahkan tanpa syarat kepada Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa bidang-bidang tanah sengketa tetap dalam penguasaan Penggugat sebagai Pemilik yang sah menurut hukum;

**Hal. 7 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun para Tergugat menyatakan vernet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
8. Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;  
Atau, apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Penggugat datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya tersebut, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV hadir Kuasa Hukum ANDREAS KLOMANGHITIS, SH, M. Hum, BERNARD ANIN, SH, MH., Pekerjaan Advokad/ Pengacara yang berkantor di Jalan Sam Ratulangi II Nomor 78 Kupang- NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 45/AKH-SK-PDT/V/2016, Tanggal 10 Mei 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 16 Mei 2016 tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2016 telah mengupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama **THEODORA USFUNAN, SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan jawaban tertulis tertanggal 07 Juni 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### GUGATAN PENGGUGAT MENYALAHAI KETENTUAN PENGGABUNGAN GUGATAN

1. Bahwa tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat terdiri dari 6 (enam) bidang tanah yang berbeda yang telah bersertifikat hak milik masing-masing:
  - SHM No.592/Airnona Tahun 1997 atas nama Dra.Anita Katipana seluas  $\pm 2.055 \text{ M}^2$
  - SHM No.602/Airnona Tahun 1997 atas nama Dra.Susy Maria Dauseld-Katipana seluas  $\pm 2.082 \text{ M}^2$

Hal. 8 dari 27 hal.  
Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No.603/Airmona Tahun 1997 atas nama Dra.Susy Maria Katipana seluas ± 1.250 M<sup>2</sup>
- SHM No.600/Airmona Tahun 1997 atas nama Jacob Benyamin Katipana seluas ± 1.280 M<sup>2</sup>
- SHM No.546/Airmona Tahun 1997 atas nama Dra.Susy Maria Dauseld-Katipana seluas ± 1.296 M<sup>2</sup>
- SHM No.591/Airmona Tahun 1996 atas nama Dra.Susan Katipana seluas ± 1.991 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.640/147/BPN/1994 tanggal 15 September 1994 atas tanah seluas ± 1600 M<sup>2</sup> (40 X 40) atas nama Tergugat II Dra.Susan Katipana.

BAHWA OLEH KARENA TERDAPAT 6 BIDANG TANAH YANG BERBEDA DAN PEMILIK YANG BERBEDA MAKA SEHARUSNYA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP 6 (ENAM) BIDANG TANAH OBJEK SENGKETA TERSEBUT SECARA TERPISAH DAN SENDIRI-SENDIRI BUKANNYA MENGGABUNGKAN KEENAM BIDANG TANAH DALAM SATU GUGATAN sebagaimana YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NO.201 K/SIP/1974 TANGGAL 28 AGUSTUS 1976 yang kaidah hukumnya sebagai berikut : "Karena sawah-sawah tersebut pemiliknya berlainan, seharusnya masing-masing pemilik itu secara sendiri-sendiri menggugat masing-masing orang yang merugikan hak mereka dan kini memegang sawah-sawah itu; kumulasi gugatan-gugatan yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, tidak dapat dibenarkan dan sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.343.K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977 : dengan kaidah hukum sebagai berikut "karena antara Tergugat-Tergugat I s.d. IX tidak ada hubungannya dengan lainnya, TIDAKLAH TEPAT MEREKA DIGUGAT SEKALIGUS DALAM SATU SURAT GUGATAN; SEHARUSNYA MEREKA DIGUGAT SATU PER SATU SECARA TERPISAH. GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan oleh karena Tergugat III bukan beralamat di Jln.Prof.Dr.Yohanes No.05 Kel.Oetete Kec.Oebobo Kota Kupang tetapi beralamat di luar negeri yaitu di Netherland-Belanda, karena Penggugat tidak menyebutkan identitas Tergugat III secara jelas, sehingga gugatan Penggugat yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

**Hal. 9 dari 27 hal.  
Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



3. Bahwa terhadap Tergugat III yang berkewarganegaraan Belanda, maka menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, semestinya Tergugat III digugat ditempat domisili hukumnya dan/atau di Pengadilan Negeri dimana Kedutaan Besar Belanda berkantor yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga terhadap Tergugat III, Pengadilan Negeri Klas I A Kupang tidak berwenang mengadili. Dengan demikian harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dipergunakan kembali pada jawaban terhadap pokok perkara ini.
2. Pada dasarnya Tergugat I dan II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang secara tegas dan tertulis dibenarkan oleh Tergugat I dan II.
3. Pada point 1 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada kesepakatan tertulis jual beli tanah, yang ada hanya kesepakatan mengelola 4 (empat) bidang tanah yaitu 2 (dua) bidang milik Tergugat IV, 1 (satu) bidang milik Tergugat II, dan 1 (satu) bidang milik Tergugat III, sesuai Surat Kuasa tertanggal 14 Oktober 2011, walaupun ada kesepakatan jual beli tanah dalam surat kuasa itu merupakan kesepakatan hanya antara Tergugat IV dengan Penggugat. Tergugat II dan III diberitau oleh Tergugat IV bahwa akan ada proyek peternakan babi dari Penggugat yang memerlukan area tanah yang luas dan akan kerja sama dengan Tergugat IV jadi meminta tanah Tergugat II dan III dapat digunakan oleh Penggugat, maka Tergugat II dan III setuju untuk dikelola bukan untuk dijual kepada Penggugat. Bahwa Penggugat mempunyai itikad buruk untuk menguasai ke-6 bidang tanah objek sengketa dengan cara mengatakan bahwa isteri dari Alm.Jacob Benyamin Katipana adalah Tergugat I yang adalah ayah kandung dari Para Tergugat, padahal Tergugat I adalah anak kandung dari Alm.Jacob Benyamin Katipana. Seharusnya secara hukum jual beli dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601.K/Sip/1972 tanggal 14

**Hal. 10 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Maret 1973 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 393 K/Sip/1973 tanggal 11 Juli 1973 dengan kaidah hukum :

*“bahwa transaksi yang tidak dilakukan didepan pejabat yang berwenang merupakan transaksi yang tidak sah menurut hukum, sehingga para pihak tidak perlu mendapat perlindungan hukum”*

4. Pada point 2 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa Penggugat yang melakukan ingkar janji terhadap Para Tergugat karena dalam surat kuasa, pernyataan dimana pembayaran dapat dilakukan secara berangsur, ternyata tidak ditepati Penggugat. Setiap kali Tergugat IV menyuruh meminta uang cicilan tanah, tapi selalu dijawab tidak ada uang dan akhirnya Tergugat IV mengurungkan niat menjual tanah kepada Penggugat dan berencana mengembalikan uang yang Penggugat sudah berikan sebesar Rp.46.000.000 (empat puluh enam juta rupiah) bukan Rp.86.000.000 (delapan puluh enam juta rupiah) seperti yang penggugat dalilkan. Memang semua uang yang menerima adalah Tergugat I karena Tergugat IV mengalami sakit kanker sehingga sering pergi berobat ke luar negeri jadi semua uang yang Penggugat bayar kwitansinya ditandatangani oleh Tergugat I yang juga berkaitan dengan penjualan tanah Tergugat I dan bukan tanah milik Tergugat II,III, dan IV.
5. Pada point 3 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa pembayaran cicilan tanah atas nama Dra.Chatarina Manafe-Katipana dan Dr.Yantje Ishak Manafe masing-masing sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah), sedangkan kwitansi lain tertulis pembayaran tanah atas nama Susy M.D.Katipana. disini terlihat itikad buruk Penggugat dengan mengatakan telah membayar Rp.86.000.000 (delapan puluh enam juta rupiah) untuk 6 (bidang) tanah tapi sebenarnya hanya Rp.46.000.000 (empat puluh enam juta rupiah).
6. Pada point 4 dan 5 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa pengurusan balik nama 2 (dua) bidang tanah atas nama Dra.Chatarina Manafe dan Dr.Ir.Yantje Isak Manafe memang tidak dipermasalahkan oleh Tergugat II,III,dan IV, oleh karena 2 (dua) bidang tanah itu adalah milik Tergugat I yang mana Penggugat sudah bayar lunas jadi Tergugat I tidak mempermasalahkan balik nama sertifikat tersebut, tetapi bukan untuk menyetujui jual beli 6 (enam) bidang tanah objek sengketa.
7. Pada point 6 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa pada bulan Oktober 2015, Penggugat datang ke rumah Tergugat I untuk meminta sertifikat-sertifikat tanah disekitar lokasi jalan untuk Penggugat mau melihat

**Hal. 11 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



tanah siapa yang terkena pelebaran jalan karena ada proyek pelebaran jalan supaya tanah yang terkena pelebaran jalan, Penggugat akan bicarakan dengan walikota, maka Tergugat I memberikan fotocopy 6 (enam) SHM yang tanahnya dibagian depan jalan dan dibagian samping jalan. Ternyata Penggugat menggunakan 6 (enam) fotocopy SHM sebagaimana diuraikan diatas itu untuk mengajukan terhadap Para Tergugat, disini terlihat Penggugat telah menunjukkan itikad buruk untuk menguasai tanah milik Para Tergugat.

8. Pada point 7 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa Ruben Dimu yang setiap kali menjadi saksi dalam kwitansi penerimaan uang bukan sebagai Ketua RT Setempat di Kel.Airnona, tetapi sebagai Karyawan Yayasan Womindra yang berdomisili di Kel.Tuak Daun Merah.
9. Pada point 8 dan 9 gugatan Penggugat dapat dijelaskan bahwa keberatan harga jual tanah tersebut bukan terjadi pada bulan Oktober 2015 tetapi pada bulan Maret 2015 sebelum Tergugat IV berangkat ke Jakarta karena Tergugat IV melihat 2 (dua) bidang tanah seluas 4563 M<sup>2</sup> milik Tergugat I yang dibeli oleh Penggugat dengan harga yang sangat murah hanya Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah), padahal sebelumnya ditawarkan dengan harga Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) tetapi Penggugat mengatakan hanya mampu membayar segitu saja. Karena Tergugat I telah menerima uang terlebih dahulu maka akhirnya tanah itu dilepas dengan harga Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah).
10. Bahwa karena Penggugat tidak menguraikan dalam posita tentang putusan serta merta dan biaya perkara, maka petitum point 7 dan 8 haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.
11. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum maka sangat beralasan hukum bila segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.
12. Bahwa berdasarkan segala uraian diatas, maka sangat beralasan hukum Jawaban Tergugat I dan II diterima oleh Majelis Hakim dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan pada yang telah terurai diatas maka dengan ini Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan Perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya

**Hal. 12 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa adapun untuk Tergugat III dan Tergugat IV memberikan jawabannya sebagai berikut:

**C. DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT MENYALAHAI KETENTUAN PENGGABUNGAN**

**GUGATAN**

4. Bahwa tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat terdiri dari 6 (enam) bidang tanah yang berbeda yang telah bersertifikat hak milik masing-masing:

- SHM No.592/Airmona Tahun 1997 atas nama Dra.Anita Katipana seluas  $\pm 2.055 \text{ M}^2$
- SHM No.602/Airmona Tahun 1997 atas nama Dra.Susy Maria Dauseld-Katipana seluas  $\pm 2.082 \text{ M}^2$
- SHM No.603/Airmona Tahun 1997 atas nama Dra.Susy Maria Katipana seluas  $\pm 1.250 \text{ M}^2$
- SHM No.600/Airmona Tahun 1997 atas nama Jacob Benyamin Katipana seluas  $\pm 1.280 \text{ M}^2$
- SHM No.546/Airmona Tahun 1997 atas nama Dra.Susy Maria Dauseld-Katipana seluas  $\pm 1.296 \text{ M}^2$
- SHM No.591/Airmona Tahun 1996 atas nama Dra.Susan Katipana seluas  $\pm 1.991 \text{ M}^2$  berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.640/147/BPN/1994 tanggal 15 September 1994 atas tanah seluas  $\pm 1600 \text{ M}^2$  (40 X 40) atas nama Tergugat II Dra.Susan Katipana.

BAHWA OLEH KARENA TERDAPAT 6 BIDANG TANAH YANG BERBEDA DAN PEMILIK YANG BERBEDA MAKA SEHARUSNYA PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP 6 (ENAM) BIDANG TANAH OBJEK SENGKETA TERSEBUT SECARA TERPISAH DAN SENDIRI-SENDIRI BUKANNYA MENGGABUNGAN KEENAM BIDANG TANAH DALAM

**Hal. 13 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



SATU GUGATAN sebagaimana YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NO.201 K/SIP/1974 TANGGAL 28 AGUSTUS 1976 yang kaidah hukumnya sebagai berikut : "Karena sawah-sawah tersebut pemiliknya berlainan, seharusnya masing-masing pemilik itu secara sendiri-sendiri menggugat masing-masing orang yang merugikan hak mereka dan kini memegang sawah-sawah itu; kumulasi gugatan-gugatan yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, tidak dapat dibenarkan dan sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.343.K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977 : dengan kaidah hukum sebagai berikut "karena antara Tergugat-Tergugat I s.d. IX tidak ada hubungannya dengan lainnya, TIDAKLAH TEPAT MEREKA DIGUGAT SEKALIGUS DALAM SATU SURAT GUGATAN; SEHARUSNYA MEREKA DIGUGAT SATU PER SATU SECARA TERPISAH. GUGATAN PENGGUGAT HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*).

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan oleh karena Tergugat III bukan beralamat di Jln.Prof.Dr.Yohanes No.05 Kel.Oetete Kec.Kota Raja Kota Kupang tetapi beralamat di luar negeri yaitu di Nederland-Belanda, karena Penggugat tidak menyebut identitas Tergugat III secara jelas, sehingga gugatan Penggugat yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa terhadap Tergugat III yang berkewarganegaraan Belanda, maka menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, semestinya Tergugat III digugat ditempat domisili hukumnya dan/atau di Pengadilan Negeri dimana Kedutaan Besar Belanda berkantor yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga terhadap Tergugat III, Pengadilan Negeri Klas I A Kupang tidak berwenang mengadili. Dengan demikian harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **D. DALAM POKOK PERKARA**

13. Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dipergunakan kembali pada jawaban terhadap pokok perkara ini.
14. Pada dasarnya Tergugat III dan IV menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali dalil-dalil yang secara tegas dan tertulis dibenarkan oleh Tergugat III dan IV.

**Hal. 14 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



15. Bahwa terkait gugatan Penggugat poin 1 dan 2 dapat dijelaskan bahwa sebenarnya tanah yang digugat oleh Penggugat diawali kerja sama untuk usaha peternakan babi oleh karena Penggugat pada waktu itu adalah Pegawai pada Dinas Peternakan, maka Tergugat III dan IV sepakat dengan Penggugat mengelola tanah mereka untuk usaha peternakan babi tersebut. Akan tetapi sampai dengan saat ini tidak terdapat dan/atau tidak terealisasi sama sekali kesepakatan untuk mengelola usaha peternakan babi. Jadi dalam Surat Kuasa tanggal 14 Oktober 2011 halaman 2 tercantum kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dimana pembayarannya akan dilaksanakan secara berangsur tetapi belum ada kesepakatan mengenai harga 4 (bidang) tanah yang termuat dalam Surat Kuasa tersebut. Bahwa jika terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat III dan IV dengan Penggugat, seharusnya secara hukum dilakukan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana terdapat dalam Pasal 617 KUHPerdara dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.

Pasal 617 KUHPerdara berbunyi :

*"tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtanggankan, harus dibuat dalam bentuk akta otentik"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601.K/Sip/1972 tanggal 14 Maret 1973 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 393 K/Sip/1973 tanggal 11 Juli 1973 dengan kaidah hukum :

*"bahwa transaksi yang tidak dilakukan didepan pejabat yang berwenang merupakan transaksi yang tidak sah menurut hukum, sehingga para pihak tidak perlu mendapat perlindungan hukum"*

Sehingga sangat beralasan hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau dikesampingkan.

16. Bahwa terhadap gugatan Penggugat point 3 dapat dijelaskan bahwa dalam kwitansi hampir seluruhnya diterima oleh Tergugat I Chatarina Katipana-Manafe dan hanya satu kwitansi yang diterima oleh Tergugat IV Dra.Susy M.D.Katipana SEBAGAI PEMBAYARAN SEWA TANAH BUKAN PEMBELIAN TANAH, PADAHAL TERGUGAT I TIDAK BERHAK MENERIMA PEMBAYARAN CICILAN TANAH ATAS NAMA TERGUGAT IV DRA.SUSY M.D.KATIPANA DAN JUGA DALAM KWITANSI HANYA MENERANGKAN TENTANG "PEMBAYARAN CICILAN TANAH" APAKAH

**Hal. 15 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



CICILAN UNTUK MENYEWAKAN TANAH ATAU CICILAN UNTUK MEMBELI TANAH, SEHINGGA SANGAT BERALASAN HUKUM BILA GUGATAN PENGGUGAT DINYATAKAN DITOLAK DAN/ATAU DIKESAMPINGKAN.

17. Bahwa terhadap gugatan Penggugat point 4, 5, 6, 7, dan 8 dapat dijelaskan bahwa Penyerahan Sertifikat Hak Milik No.476 atas nama Ir.Jantje Manafe. M.S. dan Sertifikat Hak Milik No.475 atas nama Dra.Chatarina Manafe-Katipana oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk proses balik nama di BPN Kota Kupang merupakan kesepakatan bersama antara Tergugat I dengan Penggugat sebagai wujud dari pemberian uang sebesar Rp.86.000.000 (delapan puluh enam juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat I, tetapi bukan untuk penjualan tanah sertifikat hak milik yang lainnya sebab sangat tidak masuk akal/logika hukum kalau uang sebesar Rp.86.000.000 (delapan puluh enam juta rupiah) untuk membayar 6 (enam) bidang tanah objek sengketa di Kel.Aimona Kota Kupang yang luasnya  $\pm$  1 Ha, yang seharusnya bidang-bidang tanah tersebut harus dibuat Surat Pelepasan Hak/Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehinggasangat beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau dikesampingkan.
18. Bahwa dalam gugatan Penggugat point 9, Penggugat mendalilkan dan mengakui bahwa telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Para Tergugat untuk setiap bidang tanah dengan harga Rp.86.000.000 (delapan puluh enam juta rupiah), tetapi dalam gugatan Penggugat point 1 menerangkan bahwa Penggugat membeli 6 (enam) bidang tanah dengan cara mencicil dengan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat point 3 yang jumlahnya Rp.86.000.000 (delapan puluh enam juta rupiah), kemudian Penggugat telah melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.476 atas nama Dr. Ir. Jantje Izak Manafe, M.S. seluas 2.163 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No.475 atas nama Dra.Chatarina Manafe-Katipana seluas 2.400 M<sup>2</sup>, seharusnya penggugat hanya berhak melakukan proses balik nama untuk 1 (satu) sertifikat saja bukan 2 (dua) sertifikat, apalagi Penggugat meminta sertifikat-sertifikat asli dari Para Tergugat untuk melakukan proses balik nama atas nama Penggugat, maka transaksi jual beli yang direayasa dengan penipuan haruslah batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara dan bertentangan dengan prinsip-prinsip tentang perikatan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara. Bahwa

**Hal. 16 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Penggugat telah beritikad buruk untuk menguasai obyek sengketa dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum, sehingga sangat beralasan hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan/atau dikesampingkan.

Bahwa terhadap copyan Sertifikat Hak Milik Para Tergugat berada pada Penggugat hanyalah tipu muslihat dengan itikad buruk untuk menguasai tanah milik Tergugat II,III, dan IV dengan berdalil untuk meminjamkan fotocopyan Sertifikat Hak Milik Tergugat II,III, dan IV dalam rangka pembukaan jalan oleh Pemerintah Kota Kupang dan bukan untuk transaksi jual beli sebagaimana dalil-dalil dalam gugatan Penggugat.

19. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan dalam posita tentang putusan serta merta dan biaya perkara, maka petitum point 7 dan 8 haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.
20. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum maka sangat beralasan hukum bila segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.
21. Bahwa berdasarkan segala uraian diatas, maka sangat beralasan hukum Jawaban Tergugat III dan IV diterima oleh Majelis Hakim dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan pada yang telah terurai diatas maka dengan ini Tergugat III dan IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan Perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan IV untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*)

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

**Hal. 17 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis yang pokoknya tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Hukum Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan duplik secara tertulis yang pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 19 April 2011;
2. Bukti P – 2 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 20 Mei 2011;
3. BuktiP – 3 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 16 Juni 2011;
4. BuktiP – 4 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 14 September 2011;
5. BuktiP – 5 :Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 9 Nopember 2011;
6. BuktiP – 6 :Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 15 Nopember 2011;
7. BuktiP – 7 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 18 Desember 2011;
8. BuktiP – 8 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 17 April 2012;
9. BuktiP – 9 : Foto copy Kwitansi pembayaran tanggal 20 Mei 2012;
10. BuktiP – 10 :Foto copy Surat Kuasa tanggal 14 Oktober 2011;
11. BuktiP – 11 : Foto copy dari copy Surat Kuasa tanggal 14 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang diperiksa dibawah sumpah, yaitu:

1. **Saksi Dorthiana Ratuwila**, berjanji menurut ketentuan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi adalah pemilik tanah sebelum dijual kepada keluarga Katipana;
  - Bahwa Saksi bertempat tinggal tengah-tengah areal objek sengketa;
  - Bahwa Saksi hadir pada saat sidang PS (Pemeriksaan Setempat);
  - Bahwa Saksi tinggal diatas lahan milik sendiri;
  - Bahwa membenarkan bahwa tanah-tanah yang menjadi objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi adalah sebagai Saksi yang ikut menandatangani kwitansi penyerahan uang cicilan tanah dari Penggugat kepada Tergugat;

**Hal. 18 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa karena Saksi tinggal di lokasi objek sengketa dan sebagai pemilik asal tanah sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa yang menguasai objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat keluarga para Tergugat datang ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar keberatan dari para Tergugat tentang dikuasainya tanah objek sengketa oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui sejak tanggal 19 April 2011 sampai dengan 28 Mei 2012 (kurang lebih 1 tahun lebih), Penggugat mencicil tanah-tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dengan total Rp. 86.000,;
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa semula milik suaminya Kristian Ratuwila, kemudian dipecahkan menjadi beberapa bidang 1 bidang ditempati sendiri, 2 bidang sudah menjadi hak milik Penggugat, 6 bidang yang sekarang disengketakan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa 2 bidang tanah milik Penggugat di beli seharga Rp. 40.000,- dari Tergugat I, untuk 2 bidang tanah dan sudah dibalik nama atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa uang sebesar Rp. 86.000,- hanya untuk tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa (6 bidang), tidak termasuk pembelian tanah untuk 2 bidang tanah yang sudah dibeli sebelumnya.

2. **Saksi Ruben Dimu**, berjanji menurut ketentuannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sebagai orang yang disuruh oleh Tergugat untuk mengambil uang dari Penggugat;
- Bahwa Saksi yang ikut menandatangani kwitansi-kwitansi pembayaran cicilan tanah yang sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa pembayaran tanah-tanah objek sengketa dibayar secara mencicil mulai dari tahun 2011 sampai 2012;
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa Tergugat I menelpon Penggugat untuk meminta uang cicilan tanah, lalu saksi mengambil di rumah Penggugat kemudian menyerahkan kepada Tergugat I, baru kemudian dibuatkan kwitansinya dan diserahkan kepada Penggugat;

**Hal. 19 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



- Bahwa Saksi mengatakan bahwa total uang yang diterima sebesar Rp. 86.000,-.
3. **Saksi Hendrik Tuka Hapo**, berjanji menurut ketentuannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi penggarap di tanah-tanah yang menjadi objek sengketa;
  - Bahwa Saksi menggarap juga tanah-tanah milik Penggugat yang sudah dibeli sebelumnya oleh Penggugat dari Tergugat (2 bidang);
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa tanah-tanah yang menjadi objek sengketa ada 6 bidang;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa total uang yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah Rp. 86.000,-;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa semua tanah-tanah yang dikuasai oleh Penggugat ada 8 bidang;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa tanah yang 2 bidang sudah di balik nama menjadi nama Penggugat dan dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 40.000,-;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa tanah-tanah sengketa awalnya ditanami padi, tapi karena musim kemarau, jadi tidak ditanami lagi;
  - Bahwa Saksi menggarap tanah milik Penggugat sejak tahun 2012;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa yang menguasai objek sengketa adalah Penggugat.
4. **Saksi Timotius Bire**, berjanji menurut ketentuannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi sebagai penggarap di tanah-tanah yang menjadi objek sengketa;
  - Bahwa Saksi bekerja disuruh atau diperintah oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan para Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa yang menguasai objek sengketa adalah Penggugat;
  - Bahwa Saksi mulai bekerja sebagai Penggarap sejak tahun 2012;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa tanah-tanah yang menjadi objek sengketa ada 6 bidang;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa 2 bidang tanah yang digarap oleh Saksi sudah dibeli seharga Rp. 40.000,- di luar dari harga yang Rp. 86.000,- untuk 6 bidang tanah.

**Hal. 20 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut masing-masing Kuasa Hukum akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat II, III dan IV untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TII, III, IV - 1: Foto copy Surat Kuasa tanggal 14 Oktober 2011;
2. Bukti T IV - 2 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 603 atas nama Doktoranda Susy Maria Katipana, tanggal 26 - 4 - 1997 ;
3. Bukti T IV-3 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 602 atas nama Doktoranda Susy Maria Dauseld Katipana, tanggal 26 -4- 1997 ;
4. Bukti T IV-4 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 546 atas nama Doktoranda Susy Maria Dausel Katipana, tanggal 23 -1- 1997 ;

-----Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I, II, III dan IV juga menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu:

1. **Saksi MARKUS FERDINAN BARIA**, berjanji menurut ketentuannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi adalah Ketua RT di Kelurahan Airmona;
  - Bahwa Saksi tidak ikut menanda tangani kwitansi-kwitansi cicilan pembelian tanah di Kelurahan Airmona;
  - Bahwa Saksi pernah di datangi oleh Penggugat dan Tergugat untuk bisa menyelesaikan permasalahan tanah yang sekarang menjadi objek sengketa;
  - Bahwa Saksi mengatakan kalau merasa tidak ada solusi maka lebih baik selesai saja di Pengadilan;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa bidang tanah yang menjadi objek sengketa;
  - Bahwa Saksi mengatakan bahwa 8 (delapan) bidang tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat;
  - Bahwa Saksi tidak tau berapa bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat;

Hal. 21 dari 27 hal.  
Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg



- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah uang sebesar Rp. 40.000,- untuk pembelian 2 bidang tanah kepada Penggugat, sebelum perkara ini di gugat di Pengadilan oleh Penggugat;
- 2. **Saksi MARCE RATUWILLA**, berjanji menurut ketentuan agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi adalah sebagai pembantu rumah tangga di keluarga para Tergugat;
  - Bahwa Saksi dibayar setiap bulan oleh Para Tergugat untuk merawat orang tua para Tergugat;
  - Bahwa Saksi hanya mendengar dari Ibu Caterina.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut masing-masing Kuasa Hukum akan menanggapi didalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan lokasi objek sengketa yang hasil pemeriksaannya sebagaimana termuat secara lengkap dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini, dianggap telah cukup untuk dipertimbangkan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam Surat Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV terdapat beberapa keberatan terhadap surat gugatan (eksepsi), yaitu:

1. Tentang Gugatan Penggugat menyalahi ketentuan Penggabungan Gugatan; Bahwa tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat terdiri dari 6 (enam) bidang tanah yang berbeda dan pemilik yang berbeda dengan masing-masing tanah tersebut telah ada sertifikat Hak Milik atas nama pemilik yang berbeda pula, maka gugatan tersebut seharusnya dipisah sendiri-sendiri atas pemilik sertifikat tanah tersebut ;
2. Tentang gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan oleh karena Tergugat III bukan beralamat di Jln. Prof. Dr. Yohanes No. 5.

**Hal. 22 dari 27 hal.  
Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Kel. Oetete, Kec. Oebobo, Kota Kupang dan tidak menyebut secara jelas identitas Tergugat III ;

3. Tentang Tergugat III yang berkewarganegaraan Belanda, maka menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku semestinya Tergugat III digugat di tempat domisili hukumnya dan / atau Pengadilan Negeri dimana Kedutaan Besar Belanda berkantor, oleh karena itu Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi para Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menolak eksepsi para Tergugat dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam Replik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi para Tergugat dan tanggapan Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

- I. Tentang Gugatan Penggugat menyalahi ketentuan Penggabungan Gugatan ;

Menimbang, bahwa hal penggabungan gugatan-gugatan tidak diatur dalam HIR dan RBg akan tetapi pengertian penggabungan hanya berdasarkan Yurisprudensi dan buku-buku yang memberikan komentar mengenai penggabungan gugatan ;

Menimbang, bahwa pengertian lain lagi ialah penggabungan perkara – perkara ( bukan penggabungan gugatan-gugatan) mengenai sengketa yang mengenai hubungan yang erat yang mendasar dan semula ke-2 (dua) perkara tersebut diperiksa sebagai 2 (dua) perkara yang terpisah Nomor Registrasi oleh Majelis Hakim dapat diminta (atas permintaan baik oleh Penggugat/ Tergugat) untuk digabungkan menjadi satu perkara ;

Menimbang, bahwa penggabungan/ kumulasi gugatan ada 2 (dua) yaitu :

1. Kumulasi subjektif yaitu para pihak lebih dari 1 (satu) orang (Pasal 127 HIR/ 151 Rbg) adalah Penggugat atau beberapa Penggugat melawan (menggugat ) beberapa orang Tergugat. Syarat Kumulasi Subjektif adalah bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan hukum yang erat satu sama lain (koneksitas) (Putusan MA tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975. Kalau tidak ada hubungannya harus digugat secara sendiri ;
2. Kumulasi objektif yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam suatu perkara sekaligus (penggabungan objek tuntutan ) ;

**Hal. 23 dari 27 hal.  
Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



Menimbang, bahwa tujuan penggabungan gugatan yaitu :

- Menghindari kemungkinan Putusan yang berbeda atau berlawanan / bertentangan ;
- Untuk kepentingan beracara yang bersifat sederhana, cepat dan biaya ringan ;

Menimbang, bahwa mencermati dalil eksepsi para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan tanah objek sengketa yang digugat oleh Penggugat terdiri dari 6 (enam) bidang tanah yang berbeda dan pemilik yang berbeda dengan masing-masing tanah tersebut telah ada sertifikat Hak Milik atas nama pemilik yang berbeda pula, maka gugatan tersebut seharusnya dipisah sendiri-sendiri atas pemilik sertifikat tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya menghubungkan dengan dalil-dalil gugatan penggugat, yang pada pokoknya dalam Posita point 2 bahwa telah terjadi kesepakatan yang bermula dari peminjaman uang senilai Rp86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah) oleh para Tergugat kepada penggugat, hal mana disebabkan telah ada kesepakatan jual beli bidang tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara a quo, yang diakui oleh Penggugat dan para Tergugat dalam Surat Kuasa tertanggal 14 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi para Tergugat dan dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi dasar penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat adalah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Oktober 2011 dan bukti-bukti kwitansi sebagai tindak lanjut dari surat Kuasa tersebut diatas, dan objek tanah yang dikuasakan kepada Penggugat untuk menggarap adalah telah bersertifikat atas nama masing-masing pemilik, dan terhadap bukti-bukti surat tersebut Majelis Hakim tidak menemukan adanya kesepakatan berapa nilai jual beli masing-masing bidang tanah yang telah bersertifikat tersebut antara Penggugat sebagai penerima kuasa dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pemberi Kuasa ;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga menilai dan berpendapat gugatan Penggugat menyatakan kesepakatan jual beli dan surat kuasa tersebut bermula dari kesepakatan peminjaman uang penggugat senilai Rp.86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah) oleh para Tergugat, akan menjadi tidak jelas/ kabur oleh karena apabila telah ada peminjaman uang oleh para Tergugat kepada Penggugat sejumlah nilai uang tersebut diatas maka mengapa dalam surat Kuasa yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan **kesepakatan jual beli**

**Hal. 24 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



**antara para Tergugat dengan Penggugat dimana pembayarannya akan dilaksanakan secara berangsur?**

Menimbang, bahwa kesepakatan untuk memberi Kuasa kepada Penggugat menggarap 4 (empat) bidang tanah yang telah bersertifikat tersebut adalah seharusnya berdiri sendiri dengan kesepakatan jual beli untuk masing-masing bidang tanah tersebut oleh karena telah bersertifikat atas nama masing-masing pihak, maka untuk lebih jelas Penggugat seharusnya menggugat masing-masing pihak dan alangkah lebih jelas dan pasti apabila digugat masing-masing pihak dalam gugatan yang berbeda, oleh karena pengertian menggarap berarti penggarap sewaktu-waktu dapat mengembalikan objek tanah kepada pemiliknya sesuai kesepakatan, sedangkan kesepakatan jual beli adalah perikatan antara dua belah pihak yang satu menyatakan memberi objek tanah sedangkan pihak yang lain menyatakan membayar sejumlah uang / perbuatan lainnya sesuai dengan kesepakatan dan akibatnya objek tanah diserahkan secara total kepada pihak lain apabila telah memenuhi kesepakatan jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas oleh karena telah menggugat beberapa objek tanah dengan sertifikat hak milik atas nama pemilik yang berbeda ;

Menimbang, bahwa atas alasan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi para Tergugat tersebut beralasan hukum oleh karenanya Eksepsi para Tergugat point 1 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dalil eksepsi para Tergugat dikabulkan maka dalil Eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat IV beralasan hukum, maka patut untuk dikabulkan seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebelumnya bahwa Eksepsi para Tergugat dikabulkan

**Hal. 25 dari 27 hal.  
Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat mengandung kabur dan tidak jelas oleh karena telah menggugat beberapa objek tanah dengan sertifikat hak milik atas nama pemilik yang berbedamaka gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya bahwa oleh karena Eksepsi para Tergugat dikabulkan, maka Penggugat tersebut dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 192 ayat (1) Rbg menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

Memperhatikan ketentuan pasal - pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Rbg ) serta ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Tergugat IVseluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2.000.000,-(dua juta rupiah) ;

Demikian diambil putusan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari SENIN tanggal 14 November 2016 oleh kami RAKHMAN RAJAGUKGUK, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, MOHAMAD SHOLEH, S.H., M.H., dan FRANSISKA D. PAULA NINO, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim - Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 15 Nopember 2016 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para

**Hal. 26 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, dibantu DOMINCE A.DOKO, SH., Panitera Pengganti dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, serta Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV, tanpa hadirnya Kuasa Penggugat ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ttd

ttd

MOHAMAD SHOLEH, S.H.,M.H., RAKHMAN RAJAGUKGUK, S.H., M.Hum.,

ttd

FRANSISKA D. PAULA NINO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

DOMINCE A.DOKO, SH.,

## Perincian biaya :

1. Panggilan	Rp. 1.389.000,- ;
2. ATK	Rp. 70.000,-;
3. Pemeriksaan Setempat	Rp 500.000,- ;
4. Meterai	Rp 6.000,- ;
5. PNB	Rp. 30.000,- ;
6. Redaksi	<u>Rp. 5.000,- ;</u>
Jumlah .....	Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) ;

TURUNAN RESMI  
PANITERA PENGADILAN NEGERI KLAS I A KUPANG;

**SULAIMAN MUSU, SH.**  
**NIP. 19580808 198103 1003**

**Hal. 27 dari 27 hal.**  
**Putusan Nomor 43/Pdt.G/2016/PN Kpg**