



P U T U S A N

Nomor : 02/PDT.G/2016/PN.KPG.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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 PENGUGAT, 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 **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 **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 **TERGUGAT III** ;
4. **FRANSISKUS MANESI** alias **FRANS MANESI**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan RT.015. RW.005. Kelurahan Oesapa Barat,

Hlm. 1 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai

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 **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 **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-0eba-Cluster Kupang, beralamat di Jalan Timor Raya – Kupang, Kota Kupang - NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII;**

Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **PHILIPUS FERNANDEZ,SH.** 2. **YUSTINUS MATRIANUS FUA,SH.** **NOVA F. SOLEMAN MATARA,SH.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. SK-LTG-107, tanggal 17 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor : 190/Pdt./LGS/K/ 2016/PN.KPG. tanggal 17 Maret 2016, yang selanjutnya disebut sebagai Kuasa Hukum **Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 7 Januari 2016 dalam Register Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidupnya alm A.A. FANGIDAE dan **Ny. HARNENTJI BARBALINA FANGIDAE-BENUSU alias**

Disclaimer

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



nyonya HARNENTJI BARBALINA BENUSU, tepatnya pada tanggal 30 Juni 1993 Penggugat 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 Hange;
- 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

Hlm. 3 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 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

Hlm. 5 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE;
Sertifikat Hak Milik Nomor: 70/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30
November 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE;
Sertifikat Hak Milik Nomor: 71/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30
November 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE;
Sertifikat Hak Milik Nomor: 72/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30
November 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE;
Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30
November 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 November
2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik
Nomor: 75/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 November 2007, atas nama
JULIANA JOHANNIS HANGGE ; Sertifikat Hak Milik Nomor: 76/ Kel.
Oesapa Barat, tanggal 30 November 2007, atas nama JULIANA
JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik Nomor: 77/ Kel. Oesapa Barat,
tanggal 30 November 2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE;
Sertifikat Hak Milik Nomor: 78/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 November
2007, atas nama JULIANA JOHANNIS HANGGE; Sertifikat Hak Milik
Nomor: 79/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 November 2007, atas nama
JULIANA JOHANNIS HANGGE ; Sertifikat Hak Milik Nomor: 80/ Kel.
Oesapa Barat, tanggal 30 November 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 November 2007
tersebut, ketika itu Penggugat diberitahu oleh FARNISKUS
MANESI alias FRANS MANESI bahwa Sertifikat Hak Milik
Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 November 2007

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hlm. 7 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 (KPKLN) 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

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;

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

Hlm. 9 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, verset 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 Ukur 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 Hangge;
 - 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sukarela 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, maupun 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya 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 dan Tergugat IV awalnya datang menghadap sendiri dalam persidangan namun pada saat hari persidangan dengan jadwal pembacaan jawaban atas gugatan diwakili oleh kuasa hukum yang bernama **1. A.LUIS BALUN, SH . 2. YAHUDA SUAN,SH.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor.

Hlm. 11 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18/SK-ALB/Pdt/IV/2016/ Kpg.tanggal 11 April 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor : 170/Pdt./LGS/K/2016/PN.KPG. tanggal 18 April 2016, sedangkan Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII awalnya datang menghadap dipersidangan sebelum pembacaan hasil mediasi kuasa hukum yang bernama 1. **PHILIPUS FERNANDEZ,SH.** 2. **YUSTINUS MATRIANUS FUA,SH.** NOVA F. SOLEMAN MATARA,SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. SK-LTG-107, tanggal 17 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor : 190/Pdt./LGS/K/2016/PN.KPG. tanggal 17 Maret 2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **FRANSISKA D.PAULA NINO,SH.MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator berdasar Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 02 /Pen.Pdt/2016/PN.KPG tanggal 10 Maret 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Maret 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat 4 mengajukan jawabannya tertanggal 18 April 2016 yang diterima dalam persidangan pada tanggal 18 April 2016 pada pokoknya mengemukakan 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

Hlm. 13 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



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 :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan ekspsi 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: 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

Hlm. 15 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Penggugat. Oleh karena itu, jika petitum sifat nya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu *obscur 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 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 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 ”, 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

Hlm. 17 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Disclaimer

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



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. 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

Hlm. 19 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Notarie/ 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 meletakan

Hlm. 21 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 alasan hak hukum yang benar, dengan demikian sepatut dan sepantasnya 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 jawaban dari pihak Kuasa Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII di atas, pihak Kuasa Hukum Penggugat mengajukan tanggapan berupa replik yang disampaikan secara tertulis tertanggal 18 April 2016 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa atas tanggapan berupa replik yang disampaikan secara tertulis di atas oleh pihak Kuasa Hukum Penggugat, pihak Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII mengajukan tanggapan berupa duplik yang disampaikan secara tertulis tertanggal 25 April 2016 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari materi eksepsi dalam jawaban yang disampaikan secara tertulis oleh Kuasa Hukum dari Tergugat IV, Kuasa Hukum dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII di atas ternyata tidak mengenai kompetensi absolut, sehingga Majelis akan mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat IV, Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII dalam putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy bukti kwitansi tanggal 30 Juni 1993 atas pembelian tanah seluas Kurang lebih 720 M2 dari SHM Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 1 ;
2. Foto copy bukti kwitansi tanggal 10 Apri 1994 panjar atas pembelian tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari SHM. Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 2 ;
3. Foto copy bukti kwitansi tanggal 21 Agustus 1994 panjar atas pembelian tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari SHM. Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 3 ;
4. Foto copy bukti kwitansi tanggal 07 Desember 1994 panjar atas pembelian tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari SHM. Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 4 ;
5. Foto copy bukti kwitansi tanggal 10 Nopember 1994 panjar atas pembelian tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari SHM. Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 5 ;
6. Foto copy bukti kwitansi tanggal 17 Nopember 1994 panjar atas pembelian tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari SHM. Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 6 ;
7. Foto copy bukti kwitansi tanggal 07 Desember 2007 biaya pemisahan SHM. Nomor : 224 di Kelurahan Oesapa, yang diberi tanda P. 7 ;
8. Foto copy Surat Pernyataan dari Siswanto tertanggal 05 Oktober 2012 yang diketahui oleh Fransiskus Manesi, yang diberi tanda P. 8 ;
9. Foto copy Surat Somasi yang ditujukan kepada Kepala Cabang Simpan Pinjam Bank Danamon tertanggal 25 Oktober 2013, yang diberi tanda P. 9 ;
10. Foto copy Surat Somasi yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Kupang dan Direksi PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, di Jakarta, yang diberi tanda P. 10 ;
11. Foto copy Surat Pernyataan dari Tergugat V tanggapan atas Surat dari Kuasa Hukum Penggugat, yang diberi tanda P. 11 ;

Hlm. 23 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat dari P.1 sampai dengan P.11 telah diteliti dan juga telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok (sesuai dengan aslinya), bukti surat dari P.1 sampai dengan bukti surat P.11 telah bubuhi cap pos dan diberi materai secukupnya serta juga telah didaftarkan sebagai bukti surat di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, sehingga bukti surat P.1 sampai dengan bukti P.11 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Kuasa Hukum Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi untuk diperiksa keterangannya, yang dibawah sumpah saksi-saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **HEERLY STEVEN SON SINE,STP.**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa luas tanah yang menjadi sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Kelurahan Oesapa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas - batas tanah sengketa ;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang perkara ini adalah saksi pernah mengurus akta jual beli di Kantor Notaris tempat saksi bekerja ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat IV / Saudara FRANSISKUS MANESI;
- Bahwa ada peralihan hak atas tanah dari Juliana Hangge kepada pihak lain ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat yang diproses lewat Notaris pada awalnya ada sebanyak 9 (sembiliah) buah sertifikat tapi kemudian 3 (tiga) buah sertifikat diambil kembali sehingga yang diproses ada 6 (enam) buah sertifikat ;
- Bahwa yang datang ke Notaris saat itu adalah Agustinus Fanggidae dan Fransiskus Manesi/Tergugat IV
- Bahwa surat yang diproses di Notaris adalah Akta Jual Beli ;
- Bahwa ada tanda terima dari saksi / pegawai Notaris kepada tergugat IV;
- Bahwa yang mengambil 3 (tiga) buah sertifikat tersebut adalah Agustinus Fanggidae dan Fransiskus Manesi/Tergugat IV ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat yang saksi urus untuk Akta Jual Belinya nomor M. 79 dan M. 80 ;
- Bahwa dalam pengurusan akta jual beli tersebut saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat II Yuliana Hangge ;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Saudara Yuliana Hangge / Tergugat II ;
- Bahwa pada waktu pengurusan akta jual beli Tergugat IV pernah menanyakan dokumen yang lain ;
- Bahwa sertifikat induk atas nama Yuliana Hangge ;
- Bahwa pada saat proses di Notaris, yang diproses adalah akta jual beli ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat proses sertifikat M. 73 ;
- Bahwa pada saat proses sertifikat atas nama Siswanto, saksi tidak tahu ;
- Bahwa proses terjadinya pembuatan akta jual beli pada tahun 2007 ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembuatan akta setelah tahun 2007 ;
- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan bila sertifikat tersebut diambil oleh Tergugat II Yuliana Hangge ;
- Bahwa pada saat ke Notaris sudah ada pemecahan, sehingga yang diproses di Notaris akta jual beli ;
- Bahwa pemecahan sertifikat dari sertifikat Nomor M.224 ;
- Bahwa 9 sertifikat hasil pemecahan dari sertifikat Nomor M.224 ;
- Bahwa dasar pemecahan sertifikat yaitu jual beli ;
- Bahwa saksi tidak tahu, saksi tahu hanya sebatas sertifikat yang mau dijual saja ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, ada 13 (tiga belas) sertifikat hasil pemecahan dari sertifikat yang sama, tetapi yang saksi lihat saat itu hanya 9 (sembilan) buah sertifikat, 3 (tiga) buah diambil lagi oleh Tergugat IV dan yang diproses 6 (enam) buah sertifikat ;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat Nomor M.73 ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi di atas, Kuasa dari Penggugat, Kuasa dari Tergugat IV dan Kuasa dari Tergugat V, Tergugat VI serta Tergugat VII akan menanggapi dalam tahap kesimpulan ;

Hlm. 25 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



1. **LAMBERTUS TEME**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar Oesapa Barat ;
- Bahwa iya, benar saksi pernah membeli tanah dari Saudara Yuliana Hangge / Tergugat II ;
- Bahwa pada tahun 2004, tapi karena pembayarannya dengan mencicil sehingga lunas pada tahun 2007 ;
- Bahwa saksi tidak ingat luas tanah saksi tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang Penggugat juga beli tanah dari Yuliana Hangge ;
- Bahwa saksi tidak tahu saksi beli tanah dari pemecahan sertifikat Nomor M.73 ;
- Bahwa iya, tanah saksi itu sudah bersertifikat ;
- Bahwa yang mengurus sertifikat tersebut adalah Tergugat IV saudara Fransiskus Manesi ;
- Bahwa saksi menerima sertifikat tersebut pada tahun 2007 ;
- Bahwa iya, pada waktu saksi membeli tanah dari Yuliana Hangge itu masih menjadi satu kesatuan ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa sertifikat untuk bidang tanah tersebut dipecah ;
- Bahwa iya, tanah saksi berbatasan dengan tanah milik Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak ingat batas-batas tanah Penggugat ;
- Bahwa ukuran tanah yang saksi tempati sekarang adalah 10 meter x 18 meter;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari saudara Agus Fanggal yang adalah suami Yuliana Hangge ;
- Bahwa iya, saksi pernah tanda tangani akta jual beli tanah ;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa sebelum pemecahan sertifikat induk ;
- Bahwa iya, tanah tersebut telah bersertifikat ;
- Bahwa selama proses tidak ada keberatan dari Tergugat II ;
- Bahwa yang tempati tanah saksi tersebut adalah saksi sendiri ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah yang mana yang saat ini menjadi sengketa ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu sertifikat No. M73 ;
- Bahwa sertifikat saksi No. M.75 ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi di atas, Kuasa dari Penggugat, Kuasa dari Tergugat IV dan Kuasa dari Tergugat V, Tergugat VI serta Tergugat VII akan menanggapi dalam tahap kesimpulan ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, pihak Kuasa Hukum Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti surat meskipun telah diberi kesempatan;

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 Surat Silsilah Keturunan ahli wris 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 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 asilinya), bukti-bukti surat tersebut telah bubuhi cap pos dan diberi materai 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;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat di obyek sengketa pada hari Jum'at tanggal 13 Mei 2016 dengan hasil sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan ;

Hlm. 27 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum dari Penggugat, Kuasa Hukum dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII masing-masing mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 27 Juni 2016, sedangkan Kuasa Hukum Tergugat IV sesuai dengan berita acara sidang pada hari **SENIN, tanggal 27 JUNI 2016** tidak mengajukan kesimpulan karena tidak hadir dan juga tidak mengirimkan kuasa substitusi untuk mewakili kepentingan dari Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat di atas, Pihak Tergugat IV mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Tentang Penggabungan Gugatan karena 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, karena terdapat perbedaan atau ketidakjelasan ketika memahami posita gugatan point 1 dan point 2 dimana Penggugat tidak menjelaskan atau

Disclaimer

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



menguraikan mengapa terhadap objek gugatan ada perbedaan mengenai luas dan batas-batasnya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama tentang Penggabungan Gugatan dari pihak Tergugat IV di atas, Majelis berpendapat ada tidaknya hubungan erat antara satu dengan yang lainnya antara Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, diperlukan pembuktian, dengan demikian Majelis berpendapat materi pertama dari eksepsi Tergugat IV di atas telah masuk dalam materi pokok perkara sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua tentang objek gugatan tidak jelas dari pihak Tergugat IV di atas, dan setelah Majelis mempelajari dalil gugatan Penggugat pada point 1 dari dalil gugatan pihak Penggugat, yang menyebutkan : “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 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”

serta angka nomor 2 (dua) yang menyebutkan : “Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, Surat Ukur 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;

Hlm. 29 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : berbatasan dengan tanah Tergugat I yang telah dijual kepada Juliana Hangge;
- Barat : berbatasan dengan Jalan;

Selanjutnya disebut sebagai obyek SENGKETA;" ;

maka Penggugat telah dengan jelas menguraikan tentang yang menjadi obyek sengketa adalah mengenai "Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, Surat Ukur 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 ..." seperti yang telah diuraikan di atas dari 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, yang setelah dipelajari Majelis tidak menemukan adanya perbedaan mengenai luas dan batas-batasnya obyek sengketa, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi kedua dari pihak Tergugat IV di atas tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tentang Penggabungan Gugatan, yang menguraikan dari 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, Majelis berpendapat untuk mengetahui ada tidaknya hubungan erat antara Penggugat dengan Tergugat V, VI, VII harus dibuktikan fakta-faktanya dalam persidangan, hal tersebut bersesuaian pula dengan dengan *Buku II Pedoman Teknis*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI tahun 2008, pada bagian (M) halaman 58 – 60 yang menjadi dasar argumentasi dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, eksepsi pertama dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tentang gugatan kabur atau obscur libel, dengan alasan 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, yang menurut Majelis eksepsi dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan, dengan demikian eksepsi kedua dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

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 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 (KPCLN) Cabang Kupang.

Majelis Hakim berpendapat perlu tidaknya pihak-pihak di atas ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, telah masuk dalam materi pokok perkara yang

Hlm. 31 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan pembuktian dalam persidangan, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi ketiga dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keempat tentang posita dan petitum berbeda, Majelis berpendapat dalil pada posita point 15 yang menyatakan “.....yang diikuti dengan 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 ”. dihubungkan dengan dalil posita point 15 dengan petitum angka 5, yang menyebutkan : “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” serta petitum angka 9, yang menyebutkan “Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum”, maka Majelis berpendapat posita angka 15 dari dalil gugatan pihak Penggugat di atas ada hubungannya dengan petitum angka 5 dan angka 9 di atas, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi keempat dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kelima dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tentang kerugian tidak dirinci, dengan alasan dari 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, telah masuk dalam materi pokok perkara karena memerlukan pembuktian dalam persidangan, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi kelima di atas tidak dapat diterima ;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keenam tentang kualifikasi perbuatan Tergugat V, VI dan VII tidak jelas, dengan alasan dari surat gugatan (posita) point 1 sampai point 18, tidak akan ditemukan 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, setelah Majelis mempelajari ternyata dalam posita angka 11, angka 12, angka 13, angka 14 dan angka 15 dari gugatan pihak Penggugat di atas telah menyebutkan peranan atau kualifikasi dari Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, sehingga pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan peranan atau kualifikasi dari Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, dengan demikian eksepsi keenam tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi keenam dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII di atas tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketujuh dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, yang menyebutkan 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, dan setelah Majelis mempelajari dalil gugatan Penggugat pada point 1 dari dalil gugatan pihak Penggugat, yang menyebutkan : "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 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

Hlm. 33 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”

Dan angka nomor 2 (dua) yang menyebutkan : “Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, Surat Ukur 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;” ;

maka Penggugat telah dengan jelas menguraikan yang menjadi obyek sengketa adalah “Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007, Surat Ukur 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 ...” seperti yang telah diuraikan di atas dari 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, yang setelah dipelajari Majelis tidak menemukan adanya perbedaan mengenai luas dan batas-batasnya obyek sengketa, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi ketujuh dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII di atas tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi dari pihak Tergugat IV dan dari pihak Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan, pihak Penggugat pada pokoknya mendalilkan mengenai :

1. Bahwa pada tanggal 30 Juni 1983 Penggugat telah membeli sebagian dari sebidang tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari sebidang tanah seluas 4.735 M2 (empat ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 224 tanggal 19 Nopember 1983, GS. No. 122/ KL/1981, tanggal 04 Maret 1981 atas nama NYONYA HARNENTJI BARBALINA FANGIDAE – BENUSU tersebut 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, 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 yaitu 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

Hlm. 35 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

3. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 1993, Penggugat mulai melakukan kegiatan/aktifitas Pembangunan dengan membangun 8 (delapan) buah Kamar Kos-Kosan di atas tanah obyek sengketa tersebut;

4. Bahwa Tergugat I menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 224 sebagai agunan atau jaminan hutang oleh Tergugat II kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang, dimana untuk mendapatkan kredit dari Bank tersebut diharuskan atas nama peminjam sendiri sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 224 tersebut harus diproses jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 224 tersebut tercatat atas nama Nyonya JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) ;

5. Bahwa sertifikat hak milik Nomor: 224 tersebut 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 sekitar tahun 2007 Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) orang Calon Pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut mengetahui jika Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut dilakukan pelelangan oleh PUPN atau yang sekarang dikenal dengan Kantor Lelang Negara Cabang Kupang, maka Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) orang calon pembeli atas tanah tersebut harus membelinya dibawah tangan melalui PUPN atau yang sekarang dikenal dengan Kantor Lelang Negara Cabang Kupang; sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terjadi penyerahan secara administrasi Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 atas nama NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE dari PT BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG kepada NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE;
8. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut diserahkan oleh NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) kepada Penggugat;
9. Bahwa setelah Penggugat menerima Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut dari NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE, dilakukan 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, sehingga 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 (tiga belas) bidang;
10. Bahwa pada 16 Nopember 2007 Petugas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kuipang turun ke lokasi untuk 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;

Hlm. 37 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

11. Bahwa ke 13 (tiga belas) sertifikat hak milik tersebut telah
diterima oleh FRANSISKUS 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 FRANSISKUS 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

Disclaimer

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



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);

12. Bahwa 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 Penggugat berinisiatif sendiri menelusuri dimana sesungguhnya keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 73/ Kel. Oesapa Barat, tanggal 30 Nopember 2007 tersebut, yang ternyata setelah Penggugat mencari tahu 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), yang 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;

13. Bahwa 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

Hlm. 39 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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;

14. Bahwa berpegang pada SURAT PERNYATAAN tertanggal 05 Oktober 2012 tersebut Penggugat hanya menunggu 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 (KPKLN) Cabang Kupang, karena Tergugat IV telah melakukan WANPRESTASI terhadap Tergugat VII;

15. 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 Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)



Sehingga total kerugian sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah);

16. 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 mendirikan 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.

Menimbang, bahwa dari yang telah diuraikan di atas, Majelis menemukan adanya hal-hal dibawah ini yang diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh para pihak, sebagai berikut :

17. Bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang diketahui oleh suami dari Tergugat I saat suami dari Tergugat I masih hidup atas sebagian dari sebidang tanah seluas kurang lebih 720 M2 dari sebidang tanah seluas 4.735 M2 (empat ribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 224 tanggal 19 Nopember 1983, GS. No. 122/ KL/1981, tanggal 04 Maret 1981 atas nama NYONYA HARNENTJI BARBALINA FANGIDAE – BENUSU tersebut 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, 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 ;

Hlm. 41 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini yaitu 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;
- Bahwa saat terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang diketahui oleh suami dari Tergugat I, Sertifikat Hak Milik No. 224 tanggal 19 Nopember 1983, GS. No. 122/ KL/1981, tanggal 04 Maret 1981 masih atas nama NYONYA HARNENTJI BARBALINA FANGIDAE – BENUSU ;
- Bahwa setelah transaksi jual beli Penggugat membangun 8 (delapan) buah kamar kos-kosan ;
- Bahwa Tergugat I menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 224 sebagai agunan atau jaminan hutang oleh Tergugat II kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang, dimana untuk mendapatkan kredit dari Bank tersebut diharuskan atas nama peminjam sendiri sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 224 tersebut harus diproses jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 224 tersebut tercatat atas nama Nyonya JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) ;
- Bahwa Penggugat bersama-sama dengan 12 (dua belas) orang calon pembeli atas tanah tersebut harus membeli 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 ;



- Bahwa terjadi penyerahan secara administrasi Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 atas nama NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE dari PT BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG kepada NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE ;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut diserahkan oleh NYONYA JULIANA JOHANNIS HANGGE (Tergugat II) kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV yang membantu mengurus pemecahan sertifikat untuk 13 (tiga) bidang tanah kepada 13 (tiga belas) calon pembeli termasuk di antaranya milik Penggugat ;
- Bahwa 12 (dua) belas sertifikat hasil pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut telah diserahkan kepada 12 (dua belas) calon pembeli sedangkan 1 (satu) sertifikat hasil pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 224 tersebut diketahui akan dilelang PT. Bank Danamon Cabang Kupang karena Tergugat III dianggap wanprestasi karena tidak melunasi kewajiban untuk membayar angsuran kredit ;

telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal sehingga menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal ;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawab menjawab yang dikemukakan oleh para pihak dalam persidangan, Majelis menemukan yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

- obyek sengketa dalam perkara ini yaitu 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 ;

Hlm. 43 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban menjawab yang dikemukakan oleh para pihak, Majelis menemukan adanya hal – hal yang disangkal oleh pihak Tergugat IV dan Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Hal – hal yang disangkal oleh Tergugat IV terhadap dalil gugatan Penggugat:

- Bahwa tidak benar 12 (dua belas) orang calon pembeli dan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 224 kepada Tergugat IV, melainkan Sertifikat Hak Milik Nomor 224 tersebut berada dan dipegang dan dikuasai oleh Tergugat I (Ny. HARNENT JI BARBALINA FANGGIIDAE– BENUSU Alias Nyonya HARNENT JI BARBALINA BENUSU ;
- Bahwa tidak benar, Tergugat IV menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 73 dari Penggugat ;

1. Hal – hal yang disangkal oleh Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII terhadap dalil gugatan Penggugat :

- Bahwa Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat ;
- Bahwa Tergugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang materi pokok perkara, Majelis Hakim perlu untuk mempertimbangkan ada tidaknya pihak yang tidak digugat oleh Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T V, VI VII – 2, diketahui pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang ada menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 73, dan dari bukti T V, VI VII – 3, diketahui pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YUSTINA WIDHIWURYANI, SH, M.Kn Daerah Kerja Kota Kupang ada membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 75/2013 tanggal 09 April 2013 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T V, VI VII – 4 diketahui pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang ada menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 573/2013 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak karena telah membuat dan menerbitkan produk surat autentik berupa sertifikat Hak Milik Nomor 73 (bukti T V, VI VII – 2) dan sertifikat Hak Milik No. 573/2013 (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 tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaark) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis beralasan menurut hukum untuk tidak mempertimbangkan materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

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);

Hlm. 45 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 20 Juli 2016, oleh kami, RAKHMAN RADJAGUKGUK, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., dan PRASETYO UTOMO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 2/Pen.Pdt.G/2016/PN.KPG tanggal 7 – 1 – 2016, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari ini Senin tanggal 1 Agustus 2016 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh ANDY EDY VIYATA, SH. dan JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., masing-masing Hakim Anggota, dibantu oleh ALETA R. TAMENO Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat IV, Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

ANDY EDY VIYATA, SH.

RAKHMAT RAJAGUKGUK, S.H., M.Hum.

t.t.d.

JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

ALETA R. TAMENO

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 6.000,-
2. ATK.....	Rp. 70.000,-
3. Redaksi.....	Rp 5.000,-
4. PNBP	Rp 30.000,-
5. <u>Panggilan</u>	<u>Rp 2.135.000,-</u>
Jumlah	Rp 2.246.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah)

CATATAN : Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena pihak Penggugat menyatakan banding .

Untuk Turunan Resmi

Kupang, 23 Agustus 2016.

PANITERA PENGADILAN NEGERI KLAS I A KUPANG

SULAIMAN MUSU, SH.

NIP. 195808081981031003.

Hlm. 47 dari hlm. 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 02/Pdt.G/2016/PN.KPG.-

Disclaimer

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