



**PUTUSAN**

**Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**JOSEPHINE MONIKE  
WABANG,**

bertempat tinggal di: RT. 006/ RW. 002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Jenis Kelamin: Perempuan, Tempat / Tanggal Lahir: Larantuka, 1 Mei 1960, Pekerjaan Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marthen Luther Bessie, S.H., Advokat / Penasihat Hukum pada kantor Advokat / Penasihat Hukum Marthen L. Bessie, S.H., beralamat di Jalan Sumba No.17 A, Kelurahan Fatubes, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, *email*: martenluterbessie@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register No. 895/ LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 16 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

**1. ROBERT MISAEEL  
KIPPAH,**

bertempat tinggal dahulu di: RT. 010 / RW.004, Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Jenis Kelamin: Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir: Kupang, 15 Mei 1977, Pekerjaan

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



**2. KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA  
KUPANG,**

wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi; berkedudukan di Jalan Frans Seda No. 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang atas nama Eksam Sodak, S.SiT., M.Si., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mikael Agung Melburan, S.H., Charoline Koni Padaka, S.H., Gaudensia Novia Timung, S.H., dan Moh. Hardiansyah, S.H., seluruhnya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/3820-53.71/XII/2023, tanggal 11 Desember 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A dibawah Register No. 985 / LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 20 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 November 2023 dengan Nomor Register 306/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat telah membeli Sebagian dari sebidang tanah sebidang tanah kosong dari Tergugat I dengan luas kurang lebih 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Marthen Kippah;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan Oki Kippah;

*Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Sebelah Barat berbatasan dengan pekerangan Marthen Kippah;  
Dengan harga jual belinya per meter persegi sebesar Rp125.000,00.  
(seratus dua puluh lima ribu rupiah), atau total harga keseluruhannya  
adalah sebesar Rp375.000.000,00. (tiga ratus tujuh puluh lima juta  
rupiah), dengan kesanggupan Penggugat membayarnya dengan mencicil  
/ mengangsur sebagai berikut:

- Panjar Pertama Pada tanggal 25 Mei 2017 sebesar Rp, 119.250.000,00.  
(seratus sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan  
bukti kwitansi tertanggal 25 Mei 2017 tersebut;
- Panjar Kedua pada tanggal Pada tanggal 19 Desember 2017 sebesar  
Rp57.000.000,00.(lima puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi  
tertanggal 19 Desember 2017 tersebut;
- Panjar Ketiga Pada tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp158.000.000,00.  
(seratus lima puluh delapan juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi  
tertanggal 21 Desember 2018 tersebut;
- Panjar Keempat Pada tanggal 11 April 2019 sebesar Rp22.200 000,00. (dua  
puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal  
11 April 2019 tersebut;
- Panjar Kelima Pada tanggal 21 Desember 2020 sebesar Rp1.000.000,00.  
(satu juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 21 Desember 2020  
tersebut;
- Panjar Keenam Pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp1.000.000,00.  
(satu juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 31 Desember 2020  
tersebut;

Sehingga total panjar pertama sampai dengan panjar keenam sebesar  
Rp359.400.000,00. (tiga ratus lima puluh sembilan juta empat ratus ribu  
rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp15.600.000,00. (lima belas juta enam  
ratus ribu rupiah) akan dilunasi pada saat Penggugat dan Tergugat  
menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah  
(PPAT);

2. Bahwa untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah Penggugat  
sebagaimana tersebut di atas, maka pada tanggal 1 Maret 2017 Tergugat  
memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk mengurus proses penerbitan  
Sertipikat Hak Milik atas tanah sebagaimana tersebut di atas;
3. Bahwa berdasarkan surat kuasa sebagaimana tersebut di atas maka  
Penggugat melakukan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah  
tersebut pada Turut Tergugat, sehingga pada tahun 2017 Turut Tergugat

*Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas tanah sebagaimana tersebut di atas sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 3 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misael Kippah/ Tergugat, yang terletak di RT. 006/ RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Marthen Kippah;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan pekerangan Oki Kippah;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan pekerangan Marthen Kippah;
4. Bahwa bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 3 di atas yang diterbitkan oleh Turut Tergugat telah melebihi hak-hak Penggugat yang seharusnya seluas 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) namun dalam penerbitan Sertipikat sebagaimana tersebut di atas bertambah 629 M2 (enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) yang menjadi hak Tergugat, dan oleh karena itu harus dilakukan pengukuran dan pemecahan atas Sertipikat tanah sebagaimana tersebut pada point 3 di atas menjadi dua (2) bidang masing-masing dengan luas 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi) yang menjadi hak Penggugat yang akan dibuat peralihan Hak Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Penggugat, sedangkan sisanya seluas 629 M2 (enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) tetap menjadi milik Tergugat;
5. Bahwa untuk mendapatkan pembagian tanah sebagaimana tersebut pada point 3 di atas, Penggugat sudah berulang kali menghubungi Tergugat dan menyampaikan kepada Tergugat agar dilakukan proses pengukuran dan pemecahan atas tanah sebagaimana tersebut pada point 3 di atas agar hak-hak Penggugat diserahkan, namun Tergugat Tanpa alasan yang jeals dan selalu menghidar dari permintaan Penggugat dalam rangka proses pemecahan atas Sertipikat hak milik sebagaimana tersebut pada point 3 di atas;
6. Bahwa akan tetapi ternyata setelah terjadi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka seharusnya dilanjutkan dengan proses penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi objek jual beli tersebut belum diterbitkan produk hukum berupa Sertipikat Hak Milik atas tanah

*Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



objek jual beli tersebut, s namun Penggugat telah membayar harga tanah trebut sudah 99 % Sembilan puluh Sembilan persen ) yang telah diterima oleh Tergugat sebagaimana diuraikan pada point 1 di atas , akan tetapi belum dilakukan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai dengan gugatan ini didaftarkan Ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA;

7. Bahwa untuk kepentingan proses pemecahan dan proses balik nama Sertipikat Pemecahan yang dilakukan terhadap Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 03 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misaiel Kippah/ Tergugat, yang terletak di RT. 006/ RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, maka Penggugat mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA agar dapat memudahkan proses pemecahan dan proses balik nama Hasil pemecahan Sertipikat Hak Milik tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ;
8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas maka kiranya Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berkenan menjatuhkan Putusan dengan menyatakan Putusan ini menjadi Dasar untuk dilakukan proses pemecahan maupun proses balik nama hasil pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 03 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misaiel Kippah/ Tergugat, yang terletak di RT. 006/ RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, terdaftar atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
9. Bahwa dengan demikian maka kiranya Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berkenan menjatuhkan Putusan dengan menyatakan bahwa Putusan ini dapat menjadi dasar untuk dilakukan proses balik nama dari hasil pemecahan atas Sertipikat Hak Milik atas tanah sebagaimana tersebut di atas sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 03 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misaiel Kippah / Tergugat, yang

*Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di RT. 006/ RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan M. Kippah;

- Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Marthen Kippah;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan Oki Kippah;
- Sebelah Barat berbatasan dengan pekarangan Marthen Kippah;

10. Sertipikat Hak Milik Nomor 2987 diterbitkan tanggal 15 Juli 1997 Gambar Situasi Nomor: 1372/1997, tanggal 15 Juli 1997, seluas 1.990 M2 (seribu Sembilan ratus Sembilan puluh meter persegi) terakhir terdaftar atas nama Alexander Liem, dari atas nama Alexander Liem menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil yang telah di kemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memanggil para pihak di hari persidangan serta memeriksa dan mengadili dan menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum semua bukti pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai perincian sebagai berikut:
  - Panjar Pertama Pada tanggal 25 Mei 2017 sebesar Rp, 119.250.000,00. (seratus sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 25 Mei 2017 tersebut;
  - Panjar Kedua pada tanggal Pada tanggal 19 Desember 2017 sebesar Rp57.000.000,00.(lima puluh tujuh juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 19 Desember 2017 tersebut;
  - Panjar Ketiga Pada tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp158.000.000,00. (seratus lima puluh delapan juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 21 Desember 2018 tersebut;
  - Panjar Keempat Pada tanggal 11 April 2019 sebesar Rp22.200 000,00. (dua puluh dua juta dua ratus ribu rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 11 April 2019 tersebut;

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Panjar Kelima Pada tanggal 21 Desember 2020 sebesar Rp1.000.000,00. (satu juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 21 Desember 2020 tersebut;
  - Panjar Keenam Pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp1.000.000,00. (satu juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 31 Desember 2020 tersebut;
  - 3. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pembeli yang beretiket baik patut dilindungi oleh hukum;
  - 4. Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan ini menjadi dasar untuk dapat dilakukan proses pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 03 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misaiel Kippah / Tergugat, yang terletak di RT. 006/ RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. maupun dapat dipergunakan untuk melakukan proses peralihan hak dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
  - 5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 03 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misaiel Kippah/ Tergugat, yang terletak di RT. 006/ RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. maupun dapat dipergunakan untuk melakukan proses peralihan hak dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
  - 6. Menyatakan menurut hukum memberikan kewenangan kepada Penggugat untuk melakukan segala tindakan hukum baik untuk diri penggugat sebagai Pembeli maupun bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual;
  - 7. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
  - 8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Subsidiar : Apabila Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menghadap kuasanya, dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Turut Tergugat Konvensi menghadap kuasanya tersebut dipersidangan;

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 Sdri. Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka berdasarkan pasal 20 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 7 tahun 2022 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, oleh karena Penggugat Konvensi telah mendaftarkan perkaranya secara elektronik dan Tergugat Konvensi telah pula terdaftar sebagai pengguna lain (*non* advokat) sedangkan Turut Tergugat dipersidangan telah didampingi kuasanya yang telah terdaftar dalam layanan administrasi perkara secara elektronik, maka perkara *a-quo* disidangkan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

#### **Dalam konvensi:**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat tidak pernah menjual tanah milik Tergugat seluas 3.000 M2 kepada Penggugat pada tahun 2016, yang Tergugat Jual kepada Penggugat itu Tanah seluas 2.000 M2 pada tahun 2014 dengan harga Rp 125.000 permeter persegi sehingga harga seluruhnya sebesar Rp 250.000.000 di mana di tahun 2014 sampai 2017 Penggugat membayar Rp 5.000.000, Rp 10.000.000, Rp 15.000.000, Rp 1.000.000 sampai dengan tahun 2017 dengan jumlah pembayaran kurang lebih 70.000.000 dan dari tahun 2018 sampai awal tahun 2019 penggugat membayar 50.000, 100.000

*Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



dan itupun Penggugat susah sekali bayar dan kadang Penggugat bayar pakai Ikan, Sayur seperti Penggugat beli/belanja di Pasar saja;

Bahwa selanjutnya Tanah Tergugat saja Penggugat sudah susah sekali membayar tapi oleh Penggugat membeli lagi tanah milik saudara Tergugat yang bernama Oktofianus Kippah luasnya kurang lebih 800 M2 dengan pembayaran juga sangat sulit sekali dibayar dan yang dibayar Penggugat sedikit-sedikit dan Terlihat jelas sekali Penggugat sangat sulit sekali untuk membayar Tanah Tergugat maupun Tanah Saudara Tergugat Oktofianus Kippah dan Kebanyakan banyak berJanji-Janji membayar tapi tidak tepati/membayar (Banyak Berbohong) dari Tahun 2014 sampai dengan bulan April 2019 sudah hampir 5 (lima) tahun berjalan Penggugat sudah tidak mampu lagi membayar tanah tersebut. Oleh karena itu Tergugat bersama Kakak Tergugat Oktofianus Kippah Mengambil Keputusan Membatalkan Jual Beli tanah dengan Penggugat dengan menyampaikan surat pembatalan jual beli tanah yang dibeli tersebut tertanggal 18 Mei 2019 kepada Penggugat dan minta kepada Penggugat agar berikan rincian uang pembelian yang sudah diterima oleh Tergugat dan kakak Tergugat disertai bukti Kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Kakak Tergugat agar dikembalikan uangnya;

Bahwa Pembatalan Jual Beli Tanah tersebut ini disampaikan juga oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kakak Tergugat yaitu Saudara Ruben Luther Sang, S.H., yang telah memberikan surat pemberitahuan pembatalan jual beli tanah tersebut tertanggal 21 November 2019 kepada Penggugat dan minta kepada Penggugat agar uang pembelian tanah yang sudah diterima Tergugat dan Kakak Tergugat agar dirincikan berapa jumlah semuanya disertai bukti Kwitansi agar dikembalikan uangnya;

Bahwa dari dua surat pembatalan jual beli atas tanah yang telah disampaikan kepada Penggugat dan oleh Penggugat tidak membantah atau tidak menyampaikan keberatan atas pembatalan jual beli tanah tersebut, maka penggugat secara hukum telah menerima pembatalan jual beli tanah tersebut dari tergugat. Oleh karena itu secara Hukum Penggugat sudah tidak mempunyai Hak dan Dasar Hukum untuk Menggugat Tanah Tergugat yang sudah dibatalkan tersebut. Dan oleh karena itu dalil Penggugat mengenai Pembelian tanah seluas 3000 M2 tidak benar dan tidak berdasar agar ditolak Majelis Hakim;

3. Bahwa Tergugat memiliki tanah seluas 3010 M2 sebagai Pembagian dari Tanah Warisan Peninggalan dari Orang Tua (Ayah) Alm Marthen Luther

*Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Kippah sesuai Akta Pembagian Warisan yang dibuat oleh Notaris Kota Kupang Albert Wilson Riwukore,SH dengan Akta Nomor 32 tanggal 15 Mei 2018 yang telah dirubah dengan Addendum yang dibuat oleh Notaris Kota Kupang Oriance Bonbalan,SH dengan Akta Nomor 01 Tanggal 01 November 2023, dan Sesuai dengan peta pembagian tanah warisan peninggalan Alm Marthen Luther Kippah tertanggal 10 Maret 2013 yang dibuat oleh enam orang Para Ahli Waris Alm Marthen Luther Kippah sebelum Akta Pembagian tersebut dibuat. Dan dalam proses penSertipikan tanah Tergugat dari luas 3010 M2 dibulatkan menjadi luas 3000 M2;

4. Bahwa letak tanah Tergugat seluas 3000 M2 itu memanjang dari Timur ke Barat sesuai Peta Pembagian dan Akta Pembagian dengan batas-batas:

Utara berbatasan dengan : Rencana Jalan dan Tanah Milik Diedrik Durial Kippah;

Timur berbatasan dengan : Tanah milik dan Jalan;

Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Oktofianus Kippah;

Barat berbatasan dengan : Tanah milik febe E. Naomi Kippah/Mbolik;

5. Bahwa sesuai dengan dalil posita gugatan Penggugat pada point 1 mengenai penggugat membeli sebagaian dari sebidang tanah dari Tergugat dengan luas kurang lebih 3000 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Pekarangan Marthen Kippah;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Pekarangan Oktofianus Kippah;

Sebelah Barat berbatasan dengan Pekarangan Marthen Kippah;

Bahwa Tergugat tidak ada memiliki batas-batas tanah di sebelah utara dan di sebelah barat yang berbatasan dengan marthen kippah karena : Alm Marthen Kippah/orang tua tergugat tidak pernah memiliki tanah di sebelah utara dan sebelah barat yang berbatasan dengan tanah milik tergugat, maka disini telah membuktikan bahwa batas-batas tanah pembelian yang tidak benar yang disebut oleh penggugat dalam gugatan;

Bahwa batas tanah yang benar yang dimiliki oleh Tergugat itu adalah sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan dan tanah milik Diedrik Durial Kippah dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Febe E. Naomi Kippah-Mbolik sesuai Peta Pembagian Warisan dan Akta Pembagian Warisan oleh Para Ahli Waris Alm Marthen Luther Kippah. Maka dari Fakta Hukum atas batas-batas tanah yang dibeli Penggugat yang tidak benar ini,



telah membuktikan bahwa Pembelian tanah oleh Penggugat adalah pembelian tanah yang tidak benar, tidak sah dan telah melanggar hukum yang berlaku harus dibatalkan dan tidak berlaku jual beli tanah tersebut. Dan Membuktikan pula bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritiket buruk yang tidak perlu dilindungi oleh hukum yang berlaku, Oleh karena itu Gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

6. Bahwa benar Tergugat memberikan Surat Kuasa kepada Penggugat untuk mengurus Sertipikat Hak Milik atas Tanah milik Tergugat seluas 3000 M2 dengan Mengajukan Permohonan Pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Kupang dan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang telah beberapa kali melakukan Pengukuran atas tanah Tergugat tersebut dan Kantor Pertanahan Kota Kupang telah Menerbitkan Sertipikat Hak Milik No 826/Kelurahan Oesapa Barat pada tanggal 3 Mei 2017 atas Nama Tergugat Robert Misail Kippah yang sudah diterima oleh Penggugat dari Kantor Pertanahan, Maka Penggugat harus Menyerahkan SHM tersebut kepada Tergugat sebagai Pemiliknya karena Penggugat itu sebatas mengurus saja. tapi oleh Penggugat tidak beritahu sama sekali ke Tergugat bahwa sudah terbit Sertipikat hak milik Tergugat tersebut pada tanggal 3 Mei 2017 didiamkan saja oleh Penggugat tapi Tergugat bertanya berulang-ulang kali dari tahun ke tahun kepada Penggugat mengenai SHM tersebut sudah keluar dari Kantor Pertanahan atau belum keluar...?;
7. Bahwa pada tahun 2019 baru Penggugat beritahu Tergugat SHM milik Tergugat sudah keluar dari Kantor Pertanahan Kota Kupang pada tanggal 3 Mei 2017 dan pada saat itu Tergugat minta kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik (SHM) itu diberikan kepada Tergugat sebagai pemilik SHM itu tapi tidak diberikan oleh Penggugat dengan alasan nanti diberikan, kalau begitu Tergugat minta foto copy saja SHM itu tapi jawabannya Penggugat nanti saja, lalu Tergugat minta lagi kalau foto copy saja tidak diberikan Tergugat minta lihat saja SHM Tergugat itu tapi tetap tidak diberikan untuk Tergugat lihat SHM itu sampai dengan saat ini sudah berjalan 6 (enam) tahun lebih sehingga Tergugat sendiri tidak tahu SHM milik Tergugat itu seperti apa...? dan Penggugat tidak mempunyai dasar hak untuk menahan Sertifikat Hak Milik Tergugat tersebut dan dikaitkan adanya jual beli tanah tapi jual beli tanah tersebut sudah dibatalkan di tahun 2019 oleh Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat sendiri tidak menyampaikan keberatan atas pembatalan jual beli tanah tersebut berarti menerima pembatalan tersebut sehingga tidak ada dasar bagi penggugat untuk menahan SHM

*Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



milik Tergugat tersebut. untuk itu Tergugat sudah siap laporkan Penggugat ke kepolisian dengan tindak pidana penggelapan Sertipikat Hak Milik Tergugat;

8. Bahwa tanah Tergugat seluas 3000 M2 yang pengurusan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Kupang dimana Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat yang mengurus dan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang telah beberapa kali melakukan Pengukuran atas Tanah Milik Tergugat seluas 3000 M2 sesuai Permohonan, dan Sertipikat Hak Milik tersebut telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang pada tanggal 3 Maret 2017 dengan No 826/Kelurahan Oesapa Barat Surat Ukur No 342/Oesapa Barat atas nama Tergugat Robert Misail Kippah;

Bahwa Letak Tanah Tergugat seluas 3000 M2 itu memanjang dari Timur ke Barat sesuai Peta Pembagian oleh Para Ahli Waris tapi letak tanah seluas 3000 M2 tersebut dirubah sendiri letaknya oleh Penggugat secara diam-diam tanpa setahu Tergugat yang letaknya menjadi memanjang dari Utara ke Selatan sesuai Surat Ukur No.342/Oesapa Barat/2017 SHM NO 826/Oesapa Barat dengan luasnya juga dirubah oleh Penggugat dari luas 3000 M2 menjadi 3629 M2, tanpa setahu Tergugat, maka disini ada kelebihan tanah seluas 629 M2 dimana tanah seluas 629 M2 itu adalah bagian dari tanah milik saudara Tergugat Diedrik Durial Kippah, maka hal ini jelas suatu perbuatan tindak pidana penyerobotan tanah milik Diedrik Durial Kippah yang dilakukan oleh Penggugat. Oleh karena itu Penggugat itu tidak mau berikan Sertipikat hak Milik Tergugat tersebut kepada Tergugat, Minta Foto Copy tidak dikasih, minta lihat juga tidak dikasih ditahan Penggugat sudah berjalan 6 (enam) Tahun lebih karena Luasnya telah melebihi dari Luas 3000 M2 yang dimohonkan SHM oleh Tergugat tersebut dan letaknyapun dirubah. maka dengan adanya penyerobotan tanah oleh Penggugat yang masuk ke sebagian dari tanah milik Diedrik Durial Kippah seluas 629 M2, oleh karena itu dari Diedrik Durial Kippah telah siap melaporkan Penggugat ke Kepolisian adanya tindak pidana penyerobotan tanah tersebut;

Bahwa Tergugat tahu ada kelebihan Tanah seluas 629 dari luas tanah Tergugat seluas 3000 M2 itu ketika sisa tanah Tergugat seluas 1000 M2 dari luas 3000 M2 tersebut yang di Jual kepada sdr Kasmijan lewat Pelepasan Hak melalui Kelurahan Oesapa Barat dan Kecamatan Kelapa Lima dan dilanjutkan dengan proses Pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Kupang melalui Kuasa Ibu Regina. Dan ketika Kantor Pertanahan Kota

*Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Kupang mengecek administrasi dan buku tanah ternyata tanah seluas 1000 m<sup>2</sup> itu sudah terbit SHM dengan Luas 3629 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat melalui Ibu Regina, maka disitu baru Tergugat ketahui SHM miliknya itu bukan luas 3000 M<sup>2</sup> tapi luas 3629 M<sup>2</sup> ini sudah melebihi dari luas tanah yang dimiliki Tergugat seluas 3000 M<sup>2</sup> dan kelebihan tanah seluas 629 M<sup>2</sup> sudah masuk sebagian dari tanah yang dimiliki saudara Tergugat Diedrik Durial Kippah yang tanpa setahu Tergugat dan ini sudah jelas perbuatan penyerobotan tanah yang telah dilakukan oleh Penggugat atas tanah milik Sdr. Diedrik Durial Kippah seluas 629 M<sup>2</sup>;

Bahwa dengan adanya kelebihan luas tanah yang dimasukan oleh Penggugat ke Sertipikat Hak Milik Tergugat menjadi seluas 3629 M<sup>2</sup> kemudian Sertipikat Hak Milik tersebut tidak diberikan Penggugat kepada Tergugat sebagai pemiliknya, ditahan minta foto copy SHM tersebut tidak dikasih, minta lihat juga tidak dikasih sudah berjalan 6 (enam) tahun lebih, maka dari fakta ini membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan penyerobotan tanah sehingga Penggugat tidak berikan SHM tersebut kepada Tergugat dan perbuatan Penggugat ini sudah jelas perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat karena Tergugat tidak bisa menggunakan SHM Tergugat tersebut karena ada tanah milik pihak lain (milik Diedrik Durial Kippah) di SHM Milik Tergugat tersebut. Oleh karena itu dalil – dalil Posita Gugatan Penggugat dari point 1 sampai dengan point 9 dan Petitum point 1 sampai dengan point 8 adalah dalil-dalil yang tidak benar semuanya agar ditolak Majelis Hakim;

9. Bahwa sesuai dalil Gugatan Penggugat pada posita point 1 Mengenai Uang-uang Pembelian tanah yang yang diterima Tergugat yaitu panjar pertama Tanggal 25 Mei 2017 sebesar Rp 119.250.000, panjar kedua Tanggal 19 Desember 2017 sebesar Rp 57.000.000, panjar ketiga Tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp 158.000.000, dan masih di panjar ketiga dengan tanggal yang sama dan tahun yang sama yaitu tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp158.950.000, (di panjar ketiga ada dua pembayaran di tanggal 21 Desember 2018 ) panjar keempat Tanggal 11 April 2019 sebesar Rp 22.200.000, Panjar Kelima Tanggal 21 Desember 2020 sebesar Rp 1.000.000, dan panjar keenam Tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 1.000.000 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp517.400.000 Tapi di Gugatan Penggugat sebutkan Jumlah seluruhnya sebesar Rp 359.400.000 lain lagi jumlahnya tidak sesuai dengan fakta ini membuktikan kelicikan penggugat. Dan dari semua angka-angka

*Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



pembayaran 7 (tujuh pembayaran ) itu semuanya tidak benar karena Penggugat itu Baru Bayar tanah Tergugat seluas 2000 M2 kurang lebih sebesar Rp 70.000.000;

Bahwa dilihat dari 7 (tujuh) panjar pembayaran dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 517.400.000 dimana Tergugat sendiri tidak tahu dengan masing-masing angka-angka pembayaran yang sampai sebesar itu karena Tergugat sendiri Tidak Pernah melihat dan menerima uang yang sampai sebesar itu dari Penggugat yang jumlahnya sampai sebesar Rp517.400.000 dan Tergugat tidak pernah tanda tangan di Kwitansi atas angka-angka pembayaran panjar pertama sampai ke tujuh yang masing-masing sebesar tersebut. Dan Pembayaran Uang yang Jumlahnya sampai sebesar itu harus dihadapan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Notaris sehingga Pejabat tersebut ikut mengetahui Pembayaran uang tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat;

Bahwa kwitansi-kwitansi pembayaran yang disebut Penggugat tersebut itu Kwitansi yang tidak benar karena diduga ada Perbuatan Pemalsuan di kwitansi-kwitansi pembayaran tersebut baik dari angka-angka nilainya maupun Tanda Tangan Tergugat karena Penggugat bersama dengan Anak Mantunya pernah datang ke Rumah Tergugat di Naikoten I dan perlihatkan Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat dimana Tergugat melihat nilai angka di Kwitansi besar sekali langsung Tergugat kaget ko besar sekali angkanya dan Pertanyakan kepada Penggugat dari mana nilai angka sebesar ini, sedangkan Tergugat tidak pernah terima dari Penggugat sampai sebesar ini, dan Tergugat lihat Tanda Tangan Tergugat di Kwitansi itu tidak sesuai dengan Tanda Tangan Tergugat. Tapi semua ini nanti bagian dari Kepolisian yang Mengusut. Oleh karena itu mengenai uang-uang pembayaran yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar semuanya agar ditolak Majelis Hakim;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Tergugat mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat, sehingga Tergugat dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi.

Adapun gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa segala hal/dalil yang telah dikemukakan Dalam Konvensi diatas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil Dalam Rekonvensi ini;



2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Memiliki Tanah seluas 3010 M2 sebagai Pembagian dari Tanah Warisan Peninggalan dari Orang Tua (Ayah) Alm Marthen Luther Kippah sesuai Akta Pembagian Warisan yang dibuat oleh Notaris Kota Kupang Albert Wilson Riwukore,SH dengan Akta Nomor 32 tanggal 15 Mei 2018 yang telah dirubah dengan Addendum yang dibuat oleh Notaris Kota Kupang Oriance Bonbalan,SH dengan Akta Nomor 01 Tanggal 01 November 2023, dan Sesuai dengan peta pembagian tanah warisan peninggalan alm Marthen Luther Kippah tertanggal 10 Maret 2013 yang dibuat oleh enam orang Para Ahli Waris Alm Marthen Luther Kippah sebelum Akta Pembagian tersebut dibuat. Dan dalam proses penSertipikat an tanah Tergugat dari luas 3010 M2 dibulatkan menjadi luas 3000 M2;
3. Bahwa Letak Tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Seluas 3000 M2 itu memanjang dari timur ke barat sesuai Peta Pembagian dan Akta Pembagian dengan batas-batas:  
Utara berbatasan dengan : Rencana Jalan dan Tanah Milik Diedrik Durial Kippah;  
Timur berbatasan dengan : Tanah milik dan Jalan;  
Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Oktofianus Kippah;  
Barat berbatasan dengan : Tanah milik febe E. Naomi Kippah/Mbolik;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah menjual tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluas 3.000 M2 kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada tahun 2016, yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Jual kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi itu Tanah seluas 2.000 M2 pada tahun 2014 dengan harga Rp 125.000 permeter persegi sehingga harga seluruhnya sebesar Rp 250.000.000 di mana di tahun 2014 sampai 2017 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar Rp 5.000.000, Rp 10.000.000, Rp 15.000.000, Rp 1.000.000 sampai dengan tahun 2017 dengan jumlah pembayaran kurang lebih 70.000.000 dan dari tahun 2018 sampai awal tahun 2019 penggugat membayar 50.000, 100.000 dan itupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi susah sekali bayar dan kadang Penggugat bayar pakai Ikan, Sayur seperti Penggugat beli/belanja di Pasar saja;



Bahwa selanjutnya Tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi saja Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah susah sekali membayar tapi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membeli lagi tanah milik saudara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang bernama Oktofianus Kippah luasnya kurang lebih 800 M2 dengan pembayaran juga sangat sulit sekali dibayar dan yang dibayar tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sedikit-sedikit dan Terlihat jelas sekali Tergugat Rekonvensi/Penggugat/Konvensi sangat sulit sekali untuk membayar Tanah Penggugat Rekonvensi maupun Tanah Saudara Penggugat Rekonvensi Oktofianus Kippah dan Kebanyakan banyak berJanji-Janji membayar tapi tidak tepati/membayar ( Banyak Berbohong); Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersama Kakak Penggugat Rekonvensi Oktofianus Kippah Mengambil Keputusan Membatalkan Jual Beli tanah dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan menyampaikan surat pembatalan jual beli tanah yang dibeli tersebut tertanggal 18 Mei 2019 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan minta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar berikan rincian uang pembelian yang sudah diterima oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan kakak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi disertai bukti Kwitansi yang ditanda tangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Kakak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar dikembalikan uangnya; Bahwa pembatalan jual beli tanah tersebut ini disampaikan juga oleh Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Kakak Penggugat Rekonvensi yaitu Saudara Ruben Luther Sang, SH yang telah memberikan surat pemberitahuan pembatalan jual beli tanah tersebut tertanggal 21 November 2019 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan minta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar uang pembelian tanah yang sudah diterima Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Kakak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar dirincikan berapa jumlah semuanya disertai bukti Kwitansi agar dikembalikan uangnya; Bahwa dari dua surat pembatalan jual beli atas tanah yang telah disampaikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi tidak membantah atau tidak menyampaikan keberatan atas pembatalan jual beli tanah tersebut, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara hukum telah menerima

*Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



pembatalan jual beli tanah tersebut dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Oleh karena itu secara Hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah tidak mempunyai Hak dan Dasar Hukum untuk Menggugat Tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang sudah dibatalkan tersebut;

5. Bahwa sesuai dengan dalil posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada point 1 mengenai penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli sebidang tanah dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan luas kurang lebih 3000 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan Pekarangan Marthen Kippah;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Pekarangan Oktofianus Kippah;

Sebelah Barat berbatasan dengan Pekarangan Marthen Kippah;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak ada memiliki batas-batas tanah di sebelah Utara dan di sebelah Barat yang berbatasan dengan pekarangan Marthen Kippah karena : ALM Marthen Kippah /orang tua Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah memiliki tanah di Sebelah Utara dan Sebelah Barat yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka disini telah membuktikan bahwa batas-batas tanah pembelian yang tidak benar yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan;

bahwa batas tanah yang benar yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi itu adalah sebelah utara itu berbatasan dengan rencana jalan dan tanah milik Diedrik Durial Kippah dan batas sebelah barat itu berbatasan dengan tanah milik Febe E Naomi Kippah-Mbolik. Maka dari Fakta Hukum atas batas-batas tanah yang dibeli oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kovenski yang tidak benar ini, telah membuktikan bahwa Pembelian tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pembelian tanah yang tidak benar, tidak sah dan telah melanggar hukum yang berlaku harus dibatalkan dan tidak berlaku jual beli tanah tersebut. Dan Membuktikan pula bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Pembeli yang beritikad buruk yang tidak perlu dilindungi oleh hukum yang berlaku;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi memberikan Surat Kuasa kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengurus Sertipikat Hak Milik atas Tenah milik Penggugat Rekonvensi seluas 3000 M2 dengan Mengajukan Permohonan Pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Kupang dan oleh Kantor

*Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Pertanahan Kota Kupang telah beberapa kali melakukan Pengukuran atas tanah Penggugat Rekonvensi dan Kantor Pertanahan Kota Kupang telah Menerbitkan Sertipikat Hak Milik No 826/Kelurahan Oesapa Barat pada tanggal 3 Mei 2017 atas Nama Tergugat Robert Misail Kippah yang sudah diterima oleh Tergugat Rekonvensi dari Kantor Pertanahan, Maka Tergugat Rekonvensi harus Menyerahkan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai Pemiliknya karena Tergugat Rekonvensi itu hanya sebatas mengurus SHM saja. Tapi oleh Tergugat Rekonvensi tidak beritahu sama sekali ke Penggugat Rekonvensi bahwa sudah terbit Sertipikat hak milik Penggugat Rekonvensi tersebut pada tanggal 3 Mei 2017 didiamkan saja oleh Tergugat Rekonvensi tapi Penggugat Rekonvensi bertanya berulang-ulang kali dari tahun ke tahun kepada Penggugat mengenai SHM tersebut sudah keluar dari Kantor Pertanahan atau belum keluar...?;

7. Bahwa pada tahun 2019 baru Tergugat Rekonvensi beritahu Penggugat Rekonvensi bahwa SHM milik Penggugat Rekonvensi sudah keluar dari Kantor Pertanahan Kota Kupang pada tanggal 3 Mei 2017 dan pada saat itu Penggugat Rekonvensi minta kepada Tergugat Rekonvensi agar Sertipikat Hak Milik (SHM) itu diberikan kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemiliknya tapi tidak diberikan oleh Tergugat Rekonvensi dengan alasan nanti diberikan, kalau begitu minta foto copy saja SHM itu tapi jawabannya nanti saja, lalu Penggugat Rekonvensi minta lagi kalau foto copy saja tidak diberikan Tergugat Rekonvensi, Penggugat minta lihat saja SHM itu tapi tetap tidak diberikan untuk Penggugat Rekonvensi lihat SHM itu sampai dengan saat ini sudah berjalan 6 (enam) tahun lebih sehingga Penggugat Rekonvensi sendiri tidak tahu SHM milik Penggugat Rekonvensi itu seperti apa...? Maka perbuatan Tergugat Rekonvensi sudah jelas perbuatan Melawan Hukum yang telah membawah kerugian bagi Penggugat Rekonvensi karena tidak menikmati Sertipikat hak miliknya. Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi di hukum menyerahkan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemiliknya;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dasar hak untuk menahan Sertipikat Hak Milik No. 826/Kelurahan Oesapa Barat milik Penggugat Rekonvensi tersebut dan Tergugat Rekonvensi menahan SHM karena adanya jual beli tanah tapi jual beli tanah tersebut sudah dibatalkan di tahun 2019 oleh Penggugat Rekonvensi maupun melalui kuasa hukum Penggugat Rekonvensi Ruben Luther Sang,S.H., kepada Tergugat

*Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sendiri tidak ada keberatan atas pembatalan jual beli tersebut maka secara hukum Tergugat Rekonvensi telah menerima pembatalan jual beli tanah tersebut dan selain itu Tergugat Rekonvensi belum membayar lunas pembelian tanah tersebut oleh karena itu tidak ada dasar bagi Tergugat Rekonvensi untuk menahan SHM milik Penggugat Rekonvensi tersebut. oleh karena itu Tergugat Rekonvensi di hukum meyerahkan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi juga sudah siap laporkan Tergugat Rekonvensi ke Kepolisian dengan tindak pidana penggelapan Sertipikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi untuk diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

9. Bahwa tanah Penggugat Rekonvensi seluas 3000 M2 yang pengurusan Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Kupang, dimana Penggugat Rekonvensi berikan kuasa kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengurus dan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang telah beberapa kali melakukan Pengukuran atas Tanah Milik Penggugat Rekonvensi seluas 3000 M2 sesuai Permohonan, dan Sertipikat Hak Milik tersebut telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang pada tanggal 3 Maret 2017 dengan No 826/Kelurahan Oesapa Barat Surat Ukur No 342/Oesapa Barat atas nama Penggugat Rekonvensi Robert Misail Kippah;

Bahwa Letak Tanah Penggugat Rekonvensi seluas 3000 M2 itu memanjang dari timur ke barat Sesuai peta pembagian oleh para ahli waris tapi letak tanah seluas 3000 M2 tersebut dirubah secara diam-diam letak tanahnya oleh Tergugat Rekonvensi tanpa setahu Penggugat Rekonvensi yang letaknya menjadi memanjang dari utara ke selatan sesuai surat ukur No. 342/Oesapa Barat/2017, SHM No. 826/Oesapa Barat dengan luasnya juga dirubah oleh Tergugat Rekonvensi dari luas 3000 M2 menjadi 3629 M2, tanpa setahu Penggugat Rekonvensi, maka disini ada kelebihan tanah seluas 629 M2 dimana tanah seluas 629 M2 itu adalah bagian dari tanah milik saudara Tergugat Diedrik Durial Kippah, maka hal ini jelas suatu perbuatan tindak pidana penyerobotan tanah milik Diedrik Durial Kippah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi. Oleh karena itu Tergugat Rekonvensi itu tidak mau berikan Sertipikat hak Milik Penggugat Rekonvensi tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, Minta Foto Copy tidak dikasih, Minta Lihat juga tidak dikasih ditahan Tergugat Rekonvensi sudah berjalan 5 (lima) Tahun. Oleh karena itu Perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang telah membawah kerugian bagi

*Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu Tergugat Rekonvensi di hukum menyerahkan sertifikat hak milik tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dan tidak menyerahkan, maka Upayah Paksa Lewat Eksekusi dari Pengadilan yang Pengamanannya oleh Kepolisian untuk Eksekusi Sertipikat Hak Milik tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi sebagai Pemiliknya;

Bahwa Penggugat Rekonvensi tahu ada kelebihan Tanah seluas 629 dari luas tanah Penggugat Rekonvensi seluas 3000 M2 itu ketika tanah sisa Penggugat Rekonvensi seluas 1000 M2 dari Luas 3000 M2 tersebut yang dijual kepada sdr.Kasmijan lewat Pelepasan Hak melalui Kelurahan Oesapa Barat dan Kecamatan Kelapa Lima dan dilanjutkan dengan proses Pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Kupang melalui Kuasa Ibu Regina. Dan ketika Kantor Pertanahan Kota Kupang mengecek administrasi dan buku tanah ternyata tanah seluas 1000 m2 itu sudah terbit SHM dengan Luas 3629 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi melauai Ibu Regina, maka disitu baru Penggugat Rekonvensi ketahui SHM miliknya itu bukan luas 3000 M2 tapi luas 3629 M2. Dan selain itu Sertipikat hak milik tersebut tidak diberikan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemiliknya, ditahan minta foto copy SHM tersebut tidak dikasih, minta lihat juga tidak dikasih sudah berjalan 5 (lima) tahun, maka dari fakta ini membuktikan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi tidak bisa menggunakan SHM tersebut untuk mencari Pinjaman Kredit Uang di Bank yang keuangannya bisa dipakai untuk Buka Usaha, sehingga bagi Penggugat Rekonvensi menderita kerugian karena tidak bisa buka usaha, tidak mempunyai pekerjaan tetap, hidup susah dan menderita, maka Kerugian yang dierita secara Moril/Imateril yang tidak bisa dinilai dengan Uang tapi secara Kemanusiaan Penggugat Rekonvensi menuntut Kerugian Moril/imateril kepada Tergugat Rekonvensi yang ditetapkan sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) untuk membayar kerugian tersebut dan Tergugat Rekonvensi tidak bisa membayar kerugian tersebut maka Harta Miliknya yaitu Rumah Tinggal yang beralamat di RT 006/RW.002 Kelurahan Oesapa Barat Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur ( N.T.T) agar Disita oleh Pengadilan Negeri Kupang yang selanjutnya di Jual Lelang lewat Pengadilan Negeri Kupang yang Keuangannya dibayar kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

*Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



10. Bahwa Panjar-Panjar pembelian tanah oleh Tergugat Rekonvensi mulai dari panjar pertama Tanggal 25 Mei 2017 sebesar Rp 119.250.000, panjar kedua Tanggal 19 Desember 2017 sebesar Rp 57.000.000, panjar ketiga Tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp 158.000.000, dan masih di panjar ketiga dengan tanggal yang sama dan tahun yang sama yaitu tanggal 21 Desember 2018 sebesar Rp 158.950.000, (dua pembayaran di tanggal 21 Desember 2018) Panjar Keempat Tanggal 11 April 2019 sebesar Rp 22.200.000, Panjar Kelima Tanggal 21 Desember 2020 sebesar Rp 1.000.000, dan panjar keenam Tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 1.000.000 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 517.400.000 Tapi di Gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebutkan Jumlah seluruhnya sebesar Rp 359.400.000 lain lagi jumlahnya tidak sesuai dengan fakta ini membuktikan kelicikan penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Merekayasa Angka-Angka Panjar pembelian untuk mendapatkan tanah dengan cara melawan hukum. Dan dari semua angka-angka pembayaran 7 (tujuh pembayaran) itu semuanya tidak benar karena Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi itu Baru Bayar kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kurang lebih Rp 70.000.000 atas tanah seluas 2000 M2 yang di jual kepada Tergugat Rekonvensi tersebut; Bahwa dilihat dari 7 (tujuh) panjar pembayaran dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 517.400.000 dimana Penggugat Rekonvensi sendiri tidak tahu dengan masing-masing angka-angka pembayaran yang sampai sebesar itu karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sendiri Tidak Pernah melihat dan menerima uang yang sampai sebesar itu dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang Jumlahnya sampai sebesar Rp 517.400.000 dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah tanda tangan di Kwitansi atas angka-angka pembayaran panjar pertama sampai ke tujuh yang masing-masing sebesar tersebut. Dan Pembayaran Uang yang Jumlahnya sampai sebesar itu harus dihadapan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Notaris sehingga Pejabat tersebut ikut Mengetahui Pembayaran uang tersebut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan saksikan oleh saksi-saksinya ini tidak ada Pejabat yang mengetahui dan tidak ada saksi-saksi. Oleh karena itu Kwitansi-Kwitansi panjar Pembayaran Pembelian tanah tersebut adalah tidak benar dan tidak sah harus dibatalkan dan tidak berlaku;

*Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Bahwa Kwitansi-Kwitansi Pembayaran yang disebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut itu adalah Kwitansi-Kwitansiyang tidak benar karena diduga ada Perbuatan Pemalsuan di Kwitansi-Kwitansipembayaran tersebut baik dari angka-angka nilainya maupun Tanda Tangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan Anak Mantunya pernah datang ke Rumah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Naikoten I dan perhatikan KwitansiPembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melihat nilai angka di Kwitansibesar sekali langsung Penggugat Rekonvensi Pertanyakan kepada Tergugat Rekonvensi dari mana Nilai Angka sampai sebesar ini, dimana Realisasi Pembayaranannya sedangkan Penggugat Rekonvensi tidak pernah terima dari Tergugat Rekonvensi sampai sebesar ini, dan Penggugat Rekonvensi melihat Tanda Tangan Penggugat Rekonvensi di Kwitansiitu tidak sesuai dengan Tanda Tangan Penggugat Rekonvensi berbeda tanda tangan tersebut. Tapi semua ini nanti bagian Kepolisian yang Mengusut sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan atas segala hal yang diuraikan diatas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bersalah melakukan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menyatakan Batal Jual Beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sesuai Surat Pembatalan tertanggal 18 Maret 2019 dan Surat Pemberitahuan Pembatalan Jual Beli tertanggal 21 November 2019;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Pembeli yang membeli tanah yang batas-batas tanahnya tidak benar dan melanggar hukum adalah Jual Beli Tanah yang tidak benar dan tidak sah harus dibatalkan dan tidak berlaku dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat

*Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



Konvensi sebagai pembeli yang beritiket buruk yang tidak perlu dilindungi oleh hukum yang berlaku;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak menahan Sertipikat hak milik no 826/Kelurahan Oesapa sudah berjalan 6 (enam) tahun lebih tanpa dasar hak adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Kwitansi-Kwitansi panjar pembayaran pembelian tanah dari panjar pertama sampai dengan panjar ke tujuh adalah tidak benar dan tidak sah harus dibatalkan dan tidak berlaku;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Menyerahkan Sertipikat Hak Milik No 826/Kelurahan Oesapa Barat dengan Surat Ukur No 342/Oesapa barat/ 2017 atas nama Penggugat Rekonvesi/Tergugat Konvensi Robert Misail Kippah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemiliknyanya bilamana perlu dengan bantuan polisi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar Kerugian Imateril sebesar Rp 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan bila tidak bisa membayar maka Rumah Tinggal di RT. 006/RW.002 Kelurahan Oesapa Barat baik atas nama Tergugat Rekonvensi atau atas nama siapa saja dapat di Sita oleh Pengadilan Negeri Kupang dan di Jual Lelang lewat Pengadilan Negeri Kupang yang keuangannya dibayarkan kerugian Imateril kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas bidang tanah obyek perkara *a quo* diterbitkan oleh Turut Tergugat telah melebihi hak-hak Penggugat yang seharusnya seluas 3.000 m<sup>2</sup>, namun setelah sertipikat hak milik diterbitkan bertambah luasannya seluas 629 m<sup>2</sup>;

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



Dapat Turut Tergugatanggapi bahwa Turut Tergugat dalam melaksanakan proses pengukuran sampi dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Oesapa Barat/2017 atas nama Robert Misael Kippah (Tergugat) didasarkan pada permohonan yang diajukan oleh pemohon baik pemegang hak sendiri maupun kuasanya yang diajukan kepada Turut Tergugat selaku instansi pemerintah yang memiliki kewenangan dibidang pendaftaran tanah dan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur serta telah memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana yang ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 (PERKABAN 1/2010) Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan telah melunasi PNPB sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

3. Bahwa dalam pelaksanaan pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan oleh Pemohon penunjukan batas bidang tanah dilakukan oleh Pemegang Hak dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak yang berbatasan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa terhadap kelebihan luas bidang tanah yang dimohon Tergugat sebagaimana saat ini telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Oesapa Barat/2017 atas nama Robert Misael Kippah (Tergugat), dapat Turut Tergugat jelaskan bahwa Turut Tergugat pengukuran terhadap bidang objek sengketa dilaksanakan berdasarkan penunjukan batas yang dilakukan oleh pemegang hak dengan disetujui oleh pemegang hak bidang tanah tang berbatasan, sehingga adanya kelebihan luas dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Oesapa Barat/2017 dari luas permohonan awal 3.000 m<sup>2</sup> menjadi 3.629 m<sup>2</sup> merupakan hasil pengukuran yang didasarkan pada penunjukan batas oleh pemegang hak sendiri;

*Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian tindakan Turut Tergugat dalam memproses penerbitan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Oesapa Barat//2017 atas nama Robert Misael Kippah, telah sesuai dengan mekanisme serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses pengukuran dan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Oesapa Barat/2017, maupun melakukan proses peralihan hak dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat. Dapat Turut Tergugat tanggap bahwa segala bentuk perbuatan hukum dengan maksud pemeliharaan data terhadap suatu produk hukum (Sertipikat Hak Atas Tanah) yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan dibidang pendaftaran tanah, dapat Turut Tergugat tindaklanjuti dengan terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan administrasi yang ditetapkan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 (PERKABAN 1/2010) Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan telah melunasi PNPB sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sepanjang tidak ada alasan yang dibenarkan untuk menolak permohonan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklaard*);
3. Mengukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan replik dan Tergugat Konvensi serta Turut Tergugat Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1. : fotokopi Surat Pernyataan antara Robert Misail Kippah dan Josephine M Tsang-Wabang tanggal 1 Juli 2016;
2. Bukti P-2. : fotokopi Surat Kuasa dari Robert Misail Kippah kepada Josephine M Tsang-Wabang tanggal 1 Maret 2017;
3. Bukti P-3. : fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 826 atas nama Robert Misail Kippah;
4. Bukti P-4. : fotokopi Kwitansi terima dari Fien Tsang-Wabang kepada R.M. Kippah, tanggal 25 Mei 2017;
5. Bukti P-5. : fotokopi Kwitansi terima dari Josephine M Tsang-Wabang kepada R.M. Kippah tanggal 19 Desember 2017;
6. Bukti P-6. : fotokopi Kwitansi terima dari Fien Tsang-Wabang kepada R.M. Kippah, tanggal 21 Desember 2018;
7. Bukti P-7. : fotokopi Kwitansi terima dari Fien Tsang-Wabang kepada Robert.M. Kippah, tanggal 11 April 2019;
8. Bukti P-8. : fotokopi Kwitansi terima dari Fien Tsang-Wabang kepada R.M. Kippah, tanggal 21 Desember 2020;
9. Bukti P-9. : fotokopi Kwitansi terima dari Fien Tsang-Wabang kepada R.M. Kippah, tanggal 31 Desember 2020;
10. Bukti P-10. : fotokopi Surat Pernyataan tanggal 03 Nopember 2020;
11. Bukti P-11. : fotokopi Surat Pernyataan atas nama Ananias Serang,tanggal 24 April 2024;
12. Bukti P-12. : fotokopi Kartu Tanda Penduduk. NIK 5371030505570005 atas nama Ananias Serang;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12, telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian dokumen asli maupun dokumen pembanding dari surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan pada tahap pembuktian Penggugat Konvensi dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

*Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 5371041505770004 atas nama Robert Misail Kippah;
2. Bukti T-2 : fotokopi Addendum Akta Pembagian Hak Waris No.01 tanggal 1 Nopember 2020;
3. Bukti T-3 : fotokopi Peta Pembagian Tanah Warisan Peninggalan Alm. Marthen L.Kippah;
4. Bukti T-4 : fotokopi Surat Pernyataan tanggal 18 September 2023 atas nama Robert Misail Kippah;
5. Bukti T-5 : fotokopi Surat dari Oktofianus Kippal, Robert Misail Kippal kepada Fin Wabang, tanggal 18 Maret 2019;
6. Bukti T-6 : fotokopi Surat Pemberitahuan Pembatalan Jual Beli Tanah, Nomor:07/AD/RLS/XI/2019 tanggal 21 November 2019;
7. Bukti T-7 : fotokopi Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor:14/PEM,PH/KKL/III/2021 tanggal 22 Maret 2021;

Menimbang bahwa bukti-bukti T-1 dan T-7 telah diberi meterai secukupnya, telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat Konvensi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.T-1 : fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 826 atas nama Robert Misael Kippah;
2. Bukti T.T-2 : fotokopi Surat Ukur Nomor:342/Oesapa Barat/2017;
3. Bukti T.T-3 : fotokopi Tanda Terima dari BPN RI Pertanahan Kota Kupang tanggal 3 Mei 2017;

Menimbang bahwa bukti-bukti T.T-1 dan T.T-3 telah diberi meterai secukupnya, telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat melalui kuasanya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan 2(dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/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

1. Kasmijan, memberikan keterangan dibawah Sumpah secara Agama Islam sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengetahui yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah tanah;
  - Bahwa letak tanah yang menjadi objek sengketa di Oesapa Barat, RT.006/RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
  - Bahwa luas tanah tersebut yang saksi ketahui luasnya lebih dari 3000 m<sup>2</sup>(tiga ribu meter persegi);
  - Bahwa awalnya pada saat saksi membeli kepada Tergugat belum ada sertipikat, dan belakangan akhirnya saksi ketahui tanah tersebut telah bersertipikat atas nama Robert Misail Kipah(Tergugat);
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi Objek Sengketa secara pasti saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa saksi membeli tanah kepada Tergugat sekitar tahun 2021 kepada Robert Misail Kipah(Tergugat);
  - Bahwa luas tanah yang dijual Tergugat kepada saksi saat itu ada 1006 m<sup>2</sup>(seribu enam meter persegi);
  - Bahwa alasan Tergugat saat itu karena sedang butuh uang dan kebetulan saksi juga memerlukan lahan / tanah dan tanah tersebut adalah tanah kosong;
  - Bahwa sebelum membeli tanah tersebut saksi tidak ada melihat Sertipikat terlebih dahulu, namun hanya keterangan dari Kepala desa tanah tersebut adalah milik Robert Misail Kipah(Tergugat);
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang saksi beli saat itu kepada Robert Misail Kipah(Tergugat) yaitu:
    - Bagian Utara berbatasan dengan Jalan;
    - Bagian Timur berbatasan dengan Bpk.Paulus Marang;
    - Bagian Selatan berbatasan dengan Robert Misail Kipah(Tergugat);
    - Bagian Barat berbatasan dengan milik Naomi Mbolik atau Ibu dari Robert Misail Kipah(Tergugat);
  - Bahwa saksi membeli tanah dari Robert Misail Kipah(Tergugat) dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 1006 m<sup>2</sup>(seribu enam meter persegi), dan sudah saksi bayar lunas di tahun 2021;

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi ada diberikan informasi oleh Robert Misail Kipah(Tergugat) tanah tersebut pernah dijual kepada orang lain kepada Ibu Fin (Penggugat) seluas 2000 m<sup>2</sup>(dua ribu meter persegi);
- Bahwa setelah itu Saksi ada komunikasi dengan Ibu Fin (Penggugat) untuk pemecahan Sertipikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran yang dilakukan Ibu Fin (Penggugat) kepada Robert Misail Kippah(Tergugat) sudah dibayar lunas atau belum
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan Sertipikat sebelumnya(bukti surat P-3 ditunjukkan dipersidangan), tetapi setelah pembayaran saksi baru ditunjukkan Sertipikat tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli antara saksi dengan Robert Misail Kipah(Tergugat) sampai dengan pelunasan tidak pernah ditunjukkan Sertipikatnya;
- Bahwa saksi pernah bicara langsung dengan Ibu Fin (Penggugat) untuk pemecahan Sertipikat namun dari Ibu Fin (Penggugat) mengatakan tidak bisa untuk dilakukan pemecahan alasannya hanya itu;
- Bahwa tanah yang saksi beli belum saksi tempati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya proses pengukuran dari pihak Badan Pertanahan Nasional saat itu hingga terbitnya Sertipikat ini;
- Bahwa saksi mengetahui dari yang cerita Robert Misail Kippah(Tergugat) hanya memiliki tanah seluas 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) yang seluas 2000 m<sup>2</sup>(dua ribu meter persegi) dijual kepada Ibu Fin (Penggugat) sedangkan 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter pesegi) milik saksi, mengenai sisanya 629 m<sup>2</sup>(enam ratus dua puluh sembilan meter persegi) saksi tidak mengetahui siapa yang berhak atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah dimaksud pernah dilakukan pengukuran menggunakan meteran tidak melalui pihak Badan Pertanahan Nasional(BPN);
- Bahwa sepengetahuan saksi alasan Tergugat tidak ada mengajukan keberatan atas luasan tanah oleh karena Sertipikat tersebut dikuasai oleh Ibu Fin (Penggugat);
- Bahwa tanah tersebut masih semak belukar;
- Bahwa saksi melakukan jual beli saat itu dimana saksi laporkan ke pihak Kelurahan setelah itu rencananya saksi akan mengurus ke Pertanahan namun saksi baru ketahu ternyata tanah tersebut telah memiliki Sertipikat ;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut telah bersertipikat dari Ibu Regina yang saat itu mengurus untuk dibuatkan Sertipikat dan dari keterangan Ibu Regina tanah tersebut sudah bersertipikat;
  - Bahwa saksi tidak sempat menanyakan langsung kepada Ibu Fin (Penggugat) dia membeli tanah dari Robert Misail Kipah(Tergugat) seluas berapa, namun yang saksi ketahui hanya Bpk. Robert Misail Kipah(Tergugat) menjual seluas 2000 m2(dua ribu meter persegi) kepada Ibu Fin (Penggugat);
  - Bahwa Ibu Fin (Penggugat) tidak pernah menerangkan kepada saksi telah membeli tanah keseluruhan seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi);
  - Bahwa pada sekitar tahun 2021 saat saksi menginginkan untuk pemecahan sertipikat, Ibu Fin (Penggugat) tidak mau dilakukan pemecahan hanya itu yang saksi ketahui;
  - Bahwa saat adanya surat pelepasan hak dari lurah tidak mengetahui tanah tersebut telah berSertipikat , namun saat ini mungkin sudah mengetahuinya;
  - Bahwa saksi telah membeli tanah 1000 m2 (seribu meter pesegi) dari Robert Misail Kippah(Tergugat), pada saat itu yang melakukan pengukuran bersama-sama dengan Bpk. Robert Misail Kippah(Tergugat);
  - Bahwa saksi membayar tanah tersebut sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan mencicil sejak tahun 2018 dan lunasnya baru pada tahun 2021 kepada Robert Misail Kipah(Tergugat);
2. Rina Lady Happy M. Simanjuntak, memberikan keterangan dibawah Janji secara Agama Kristen Prostetan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Josephine Monike Wabang, namun saksi tidak ada hubungan keluarga sedangkan dengan Tergugat Robert Misail Kipah sebagai adik ipar;
  - Bahwa saksi ketahui tentang permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah tentang tanah, dimana atas tanah tersebut telah terjadi pembagian waris pada tahun 2013 dimana masing-masing anak mendapatkan bagian seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi);
  - Bahwa nama orang tua yang membagi waris tersebut dan diberikan kepada anak adalah Alm.Marthen Luther Kippah dan Almh.Febe Aunike Naomi Mbolik mempunyai anak 5(lima) orang;
  - Bahwa pembagian waris tersebut dimana pembagiannya di rumah, masing-masing mendapatkan tanah 3000 m2 (tiga ribu meter persegi) yang mendapatkannya adalah 1. Mama (Almh.Febe Aunike Naomi Mbolik), 2.Diedrik Durial Kippah (anak pertama / suami dari saksi), 3. Oktofianus

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kippah(anak kedua),3. Madonna Michail Abigail Kippah (anak ketiga), dan 4 Robert Misail Kippah (Tergugat);

- Bahwa tanah tersebut terletak di Oesapa Barat, RT.006/RW.002,Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa tanah ini secara utuh luasnya kurang lebih 28000 m2 (dua puluh delapan ribu meter persegi) yang akhirnya dibagi kepada 5(lima) orang;
- Bahwa pada saat pembagian waris tersebut lanjut diurus proses pengukuran tanah dan saksi juga terlibat di dalamnya;
- Bahwa pengukuran dari pihak BPN seingat saksi Pihak BPN datang berulang kali seingat sejak tahun 2014;
- Bahwa objek sengketa saat ini sudah bersertipikat atas nama Robert Misail Kipah dan luasnya saat ini 3.629 m2 (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi);
- Bahwa saksi mengetahui adanya kelebihan atas tanah tersebut dari luas yang telah dibagi kepada masing-masing ahli waris seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi) saksi mendapatkan informasi dari Robert Misail Kipah(Tergugat) ada menjual tanah kepada Ibu Fin (Penggugat) seluas 2000 m2(dua ribu meter persegi), lalu saksi pada saat itu juga menyuruh Ibu Regina yang mengurus tanah untuk mengecek Sertipikat di BPN dan ternyata dari keterangan Ibu Regina tanah tersebut telah bersertipikat seluas 3.629 m2 (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi) dan saksi melihat dari fotokopi Sertipikat yang saat itu ditunjukkan kepada saksi;
- Bahwa atas Sertipikat yang terbit tersebut saksi tidak mengetahuinya sejak Sertipikat tersebut terbit sejak tahun 2017 Tergugat tidak pernah melihat sertipikat tersebut karena disimpan oleh Ibu Fin (Penggugat), sejak awal terbitnya Sertipikat yang mengambil kepada pihak BPN adalah Ibu Fin (Penggugat) dan sampai dengan saat ini Sertipikat tersebut masih berada di tangan Ibu Fin (Penggugat) kami tidak tahu yang menjadi alasannya;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat tidak pernah ditunjukkan aslinya dari Sertipikat tersebut oleh Ibu Fin (Penggugat);
- Bahwa setelah mengetahui adanya kelebihan luas tanah dalam Sertipikat tersebut lalu suami saksi mengajukan pembatalan Sertipikat kepada Pihak BPN, dimana saat itu sempat terjadi mediasi di pihak BPN namun Ibu Fin (Penggugat) tidak mengizinkan tanah seluas 629 m2 (enam ratus dua puluh sembilan meter persegi) tersebut dikeluarkan;

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan pokok dalam sengketa ini yang saksi ketahui dari keterangan Robert Misail Kipah(Tergugat) adalah pembayaran atas tanah tersebut belum lunas dan Sertipikat tersebut ditahan oleh Ibu Fin (Penggugat);
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terjadi Jual beli saksi tidak mengetahuinya, namun saat jual beli saksi tidak melihat;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat yang saksi ketahui dari keterangan Robert Misail Kipah(Tergugat) dijual seluas 2000 m2(dua ribu meter persegi);
- Bahwa pada saat Tergugat menjual tanah tersebut Tergugat tidak ada bertanya kepada suami saksi;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dengan harga Rp125.000,00/m2(seratus dua puluh lima ribu per meter persegi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya pembayaran kepada pihak Robert Misail Kipah(Tergugat) oleh Ibu Fin (Penggugat);
- Bahwa terhadap Sertipikat yang terbit pada tahun 2017 milik Tergugat atas kelebihan luas saksi tidak ada mengajukan keberatan kepada pihak BPN karena sejak terbit 2017 sudah dikuasai oleh Ibu Fin (Penggugat) sehingga kami baru tahu akan kelebihan sekitar tahun 2022;
- Bahwa dari keterangan Robert Misail Kipah(Tergugat) kepada saksi pembayaran dari Ibu Fin (Penggugat) baru sejumlah Rp70.000.000,00. (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada dibuatkan kwitansi pembayaran atas tanah tersebut dari Pengakuan Robert Misail Kipah(Tergugat) dia tidak pernah diberikan kwitansi;
- Bahwa (Selanjutnya Hakim Ketua menunjukkan bukti kwitansi bukti surat diberi tanda bukti P-4 sampai dengan P-9 dipersidangan), atas bukti surat Kwitansi tersebut Tergugat menerangkan tanda tangan tersebut mirip tetapi bukan tanda tangan Tergugat oleh karena yang menulis nama dalam kwitansi tersebut bukan tulisan Tergugat, namun terhadap Surat Pernyataan dan Permohonan P-1 dan P-10 adalah benar tanda tangan Tergugat termasuk surat permohonan yang diajukan kepada pihak BPN adalah benar tanda tangan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Pembatalan Jual beli karena Robert Misail Kipah(Tergugat) menjual hanya seluas 2000 m2(dua ribu meter persegi), tetapi Ibu Fin (Penggugat) mengambil semua;
- Bahwa saksi mengetahui pembatalan atas jual beli itu pada tahun 2019;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui terjadinya kelebihan 629 m<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh sembilan meter persegi);
- 3. Paulus W. A. Serang, memberikan keterangan dibawah Janji secara Agama Kristen Prostetan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai tetangga RT, namun tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Robert Misail Kippah saksi ada hubungan keluarga tetapi jauh dan bukan kandung dan saksi biasa dipanggil Om/paman;
  - Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang menjadi Objek Sengketa di Oesapa Barat, RT.006/RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut telah dibagikan kepada seluruh anak kandungnya Diedrik Durial Kippah, Oktovianus Kippah, Madonna Abigail Kippah, Robert Misail Kippah;
  - Bahwa saksi mengetahui anak kandung masing-masing mendapat pembagian waris dengan luas masing-masing dapat pembagian 3000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi);
  - Bahwa yang melakukan pengukuran saat itu adalah pihak BPN dan saksi yang membantu membersihkan di lokasi tersebut apabila ada pohon maupun ranting yang mengganggu proses pengukuran;
  - Bahwa saksi mengingat pengukuran tersebut dilakukan pada tahun 2014;
  - Bahwa pada saat pengukuran yang hadir adalah dari Pihak BPN namun saksi tidak mengetahui namanya, anak-anak dari Alm.Marthen Luther Kippah di tempat pengukuran di lokasi pembagian tanah masing-masing karena proses pengukuran saat itu lebih dari 1(satu) hari;
  - Bahwa pada saat pengukuran tanah milik Tergugat (Robert Misail Kippah) saksi hadir di lokasi tersebut dengan luasnya 3000m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) sesuai pembagian, namun secara pasti saksi tidak mengetahui pengukuran yang dilakukan secara pastinya karena yang mengukur saat itu adalah dari pihak pertanahan;
  - Bahwa tanah pembagian waris dari Alm.Marthen Luther Kippah saat ini saksi tidak mengetahui telah bersertipikat atau belum;
  - Bahwa tanah pembagian waris milik Tergugat (Robert Misail Kippah) seluas 3000m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) sudah ada yang dijual atau belum secara pasti saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/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

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah pembagian waris milik Tergugat (Robert Misail Kippah) seluas 3000m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) tersebut:
  - Utara : berbatasan dengan tanah Diedrik Durial Kippah(anak pertama Alm.Marthen Luther Kippah),dan ada rencana Jalan;
  - Timur: Jalan Aspal lalu berbatasan dengan tanah milik Paulus Marang saat ini ada kost-kostan;
  - Selatan: berbatasan dengan Oki Kippah;
  - Barat: berbatasan dengan Febe Aunike Naomi Mbolik (Ibu Kandung Tergugat) sesuai pembagian waris;
- Bahwa Saksi mengetahui atas tanah pembagian waris milik Tergugat (Robert Misail Kippah) seluas 3000m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi) dalam Sertipikat termuat 3.629 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi), atas kelabihan tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa atas permasalahan ini pernah dilakukan penyelesaian dari perangkat desa atau secara kekeluargaan saksi tidak mengetahui hal tersebut;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat Konvensi pada tahap pembuktian Turut Tergugat Konvensi dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada Turut Tergugat, menegaskan tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ini:

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 22 Maret 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 25 Juli 2024, sedangkan Penggugat Konvensi sampai dengan batas waktu yang diberikan tidak mengunggah/upload kesimpulannya dengan demikian Penggugat Konvensi dianggap tidak menggunakan haknya mengajukan kesimpulan;

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

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

*Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

**I. Dalam Konvensi :**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- “Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik patut dilindungi oleh hukum”;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan proses pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 03 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh Sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misaiel Kippah / Tergugat, yang terletak di RT. 006 / RW.002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, maupun dapat dipergunakan untuk melakukan proses peralihan hak dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat tidak pernah menjual tanah milik Tergugat seluas 3.000 M2(tiga ribu meter persegi) kepada Penggugat;
- Bahwa batas tanah yang benar yang dimiliki oleh Tergugat itu adalah sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan dan tanah milik Diedrik Durial Kippah dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Febe E. Naomi Kippah-Mbolik sesuai Peta Pembagian Warisan dan Akta Pembagian Warisan oleh Para Ahli Waris Alm Marthen Luther Kippah. Maka dari Fakta Hukum atas batas-batas tanah yang dibeli Penggugat yang tidak benar ini, telah membuktikan bahwa Pembelian tanah oleh Penggugat adalah pembelian tanah yang tidak benar;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi tahu ada kelebihan Tanah seluas 629 dari luas tanah Penggugat Rekonvensi seluas 3000 M2(tiga ribu meter persegi) itu ketika tanah sisa Penggugat Rekonvensi seluas 1000 M2(seribu meter persegi) dari Luas 3000 M2(tiga ribu meter persegi) tersebut yang di Jual kepada sdr Kasmijan lewat Pelepasan Hak melalui Kelurahan Oesapa Barat dan Kecamatan Kelapa Lima dan dilanjutkan dengan proses Pengukuran ke Kantor Pertanahan Kota Kupang melalui Kuasa Ibu Regina;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg*



- ❑ Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas bidang tanah obyek perkara *a quo* diterbitkan oleh Turut Tergugat telah melebihi hak-hak Penggugat yang seharusnya seluas 3.000 m<sup>2</sup>, namun setelah sertipikat hak milik diterbitkan bertambah luasannya seluas 629 m<sup>2</sup>;
- ❑ Bahwa dalam pelaksanaan pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan oleh Pemohon penunjukan batas bidang tanah dilakukan oleh Pemegang Hak dan sedapat mungkin disetujui oleh pemegang hak yang berbatasan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agrari/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- ❑ Bahwa terhadap kelebihan luas bidang tanah yang dimohon Tergugat sebagaimana saat ini telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Oesapa Barat/2017 atas nama Robert Misael Kippah (Tergugat), dapat Turut Tergugat jelaskan bahwa Turut Tergugat pengukuran terhadap bidang objek sengketa dilaksanakan berdasarkan penunjukan batas yang dilakukan oleh pemegang hak dengan disetujui oleh pemegang hak bidang tanah yang berbatasan;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa setelah mencermati seluruh Gugatan Penggugat Konvensi, maka Majelis Hakim secara *ex officio* memandang perlu untuk mempertimbangkan untuk dapat menyelesaikan secara adil dan tuntas permasalahan antara para pihak tersebut;

Menimbang bahwa hak Hakim secara *ex officio* adalah hak yang melekat pada Hakim yang penerapannya dilakukan karena jabatan semata-mata demi terciptanya keadilan bagi masyarakat;

Menimbang bahwa memperhatikan jawaban Tergugat Konvensi menyatakan tanah sisa Penggugat Rekonvensi seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dari Luas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi) tersebut yang di Jual kepada sdr. Kasmijan lewat Pelepasan Hak melalui Kelurahan Oesapa Barat dan Kecamatan Kelapa Lima, hal ini Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat berupa surat pernyataan penyerahan hak atas tanah nomor 14/PEM.PH/KKL/III/2021 dengan saksi-saksi Lurah Oesapa Barat atas nama Christian E. Chandra,S.H dan Kepala seksi Pemerintahan Kecamatan Kelapa Lima atas nama Johan D.A Lopo,S.E (*vide* bukti T-7);

Menimbang bahwa dipersidangan telah pula mendengar keterangan saksi bernama Kasmijan dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi membeli tanah dari Robert Misail Kipah(Tergugat) dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 1006 m2(seribu enam meter persegi), dan sudah saksi bayar lunas di tahun 2021;
- Bahwa saksi membayar tanah tersebut sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan mencicil sejak tahun 2018 dan lunasnya baru pada tahun 2021 kepada Robert Misail Kipah(Tergugat);

Menimbang bahwa dari bukti surat tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Kasmijan terdapat fakta-fakta keadaan objek sengketa saat ini terhadap bidang tanah yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 826/Kel.Oesapa Barat, diterbitkan tanggal 3 Mei 2017, Surat Ukur Nomor: 342/Oesapa Barat/ 2017, tanggal 26 Januari 2017, luas 3.629 M2 (tiga ribu enam ratus dua puluh sembilan meter persegi) terdaftar atas nama Robert Misael Kippah (*vide* bukti P-3), sebagaimana yang didalilkan Penggugat Konvensi sebagai “objek sengketa” dengan mendengarkan keterangan saksi Kasmijan tersebut bidang tanah tersebut telah terjadi jual beli dari Tergugat Konvensi selaku pemegang hak sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan mencicil sejak tahun 2018 dan lunasnya baru pada tahun 2021;

Menimbang bahwa jual beli tersebut pihak perangkat Desa / Kelurahan Oesapa Barat telah menerbitkan surat pernyataan penyerahan hak atas tanah nomor 14/PEM.PH/KKL/III/2021 atas hal ini menurut pendapat Majelis Hakim pihak pembeli bernama Kasmijan dipersidangan telah membuktikan ada hak atas objek sengketa tersebut sudah sepatutnya sdr.Kasmijan dalam persidangan ini selaku saksi sudah sepatutnya dilibatkan dalam perkara ini karena peran maupun dampak dari akibat Putusan ini melibatkan hak atas pihak dimaksud oleh karena yang bersangkutan telah menyerahkan uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada pihak Tergugat Konvensi(Robert Misael Kippah ) dan agar putusan atas sengketa *a quo* memberikan suatu kepastian hukum akan hak-hak yang dimiliki seseorang diatas objek sengketa;

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/PN Kpg



Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 28 Januari 1976, No. 201 K/Sip/1974. dengan Kaidah hukumnya "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan Putusan tidak dapat diterimanya gugatan (*niet onvankelijik verklaard*);

Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi serta uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perumusan (*formulation*) surat gugatan belum memenuhi syarat formil masih terdapat kurang pihak yang dikenal sebagai *plurium litis consortium* dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*);

## II. Dalam Rekonvensi:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Sip/1976 terdapat kaidah hukum "bahwa apabila antara Gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, kemudian gugatan yang dijatuhkan dalam Gugatan Konvensi ialah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian Materi pokok Gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum Gugatan Konvensi diperiksa dan diputus";

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan materi pokok perkara belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim, dengan adanya hubungan yang sangat erat antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi, dan karena terhadap Perkara Konvensi telah dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus, Perkara dalam Rekonvensi bersifat *asesor* mengikuti Perkara Konvensi, dengan demikian oleh karena gugatan Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum gugatan Rekonvensi juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Onvankelijik Verklaard*);

## III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang R.I Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang R.I Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 157 dalam *Reglemen* Acara yang berlaku di luar Jawa dan Madura (R.Bg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### I. DALAM KONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### II. DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.232.000,00 (Satu juta dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat, tanggal 16 Agustus 2024, oleh kami, Agus Cakra Nugraha,S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Putu Dima Indra,S.H., dan Akhmad Rosady,S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2024, dengan dibantu Domince Aplonia Doko,S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota

ttd

Putu Dima Indra, S.H.

ttd

Akhmad Rosady, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Agus Cakra Nugraha,S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Domince Aplonia Doko,S.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/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

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00;
2. Biaya ATK.....	Rp. 100.000,00;
3. PNBP Panggilan.....	Rp. 30.000,00;
4. Biaya Panggilan .....	Rp. 242.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 800.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 10.000,00;
7. Redaksi Putusan .....	Rp. 10.000,00;
8. Meterai Putusan.....	<u>Rp. 10.000,00;</u>
Jumlah .....	Rp.1.232.000,00;

(Satu juta dua ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 306/Pdt.G/2023/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)