



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Oelamasi yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Lusiano Da Silva, AMD.KEP, bertempat tinggal di Asrama Polda NTT, RT/RW: 004/002, Kel. Naikoten Dua, Kec. Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mikhael Feka, S.H., M.H., dan Agustina Magdalena Nenoliu, S.H., para advokat pada Kantor Advokat Mikhael Feka, S.H., M.H. & Partners yang beralamat di Jl. Air Sagu Atas, RT/RW: 004/002, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Agustus 2021 yang telah didaftarkan juga pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada 6 Agustus 2021, sebagai **Penggugat**;

I a w a n:

1. Martin Ratu Kale, bertempat tinggal di RT.016/RW.007 Kel. Tarus, Kec. Kupang Tengah, Kab. Kupang, Kelurahan Tarus, Kupang Tengah, Kab. Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I**;

2. Julius Ratu Kale, bertempat tinggal di RT.016/RW.007 Kel. Tarus, Kec. Kupang Tengah, Kab. Kupang, Kelurahan Tarus, Kupang Tengah, Kab. Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II**;

3. Wiliam Laga Huru, bertempat tinggal di RT.016/RW.007 Kel. Tarus, Kec. Kupang Tengah, Kab. Kupang, Kelurahan Tarus, Kupang Tengah, Kab. Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat III**;

bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marthen Dillak, S.H., M.H., advokat pada Kantor Pengacara Mtd & Partners yang beralamat di Jalan P. A. Manafe, Nomor 7, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/mtd.Pts/IX/2021 tertanggal 15 September 2021 yang telah didaftarkan juga pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada 27



September 2021, untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut sebagai **Para Tergugat**;

- 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 gugatan tanggal 9 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 12 Agustus 2021 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dasar Gugatan :

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap sebidang seluas 221 M² yang terletak di RT. 016 RW. 007 Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan : jalan
- Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
- Utara berbatasan dengan : Tanah Penggugat
- Selatan berbatasan dengan : jalan

2. Bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana disebutkan pada poin 1 di atas dikuasai bersama-sama oleh Tergugat I dan Tergugat II dan tanah sengketa tersebut merupakan satu kesatuan tanah Penggugat sebagaimana tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor 24.01.11.09.1.00610 Desa/Kelurahan Tarus Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, Gambar Situasi Nomor: 3615/1995 luas tanah 2.290 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan : jalan
- Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
- Utara berbatasan dengan : tanah M. Nemohaifeto dan tanah Markus Obes
- Selatan berbatasan dengan : jalan

3. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara jual beli yakni Penggugat membeli tanah tersebut dari Harun Renier Tedens pada tahun 2009;

4. Bahwa pada tahun 2013 Tergugat I membangun rumah di atas tanah sengketa dan pada saat itu Penggugat mengingatkan kepada Tergugat I agar tidak membangun rumah permanen namun tidak digubris/diindahkan oleh Tergugat I;



5. Bahwa pada tahun 2013 Tergugat II membuat fondasi dan membangun rumah bebak (rumah tidak permanen) dan pada tahun 2020 Tergugat II mulai membangun rumah permanen sebagaimana yang ada sekarang ini dan kepada Tergugat II pun Penggugat telah menegur/mengingatkan agar tidak boleh membangun di atas tanah tersebut;
6. Bahwa pada tanggal 02 Agustus 2019 Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I dan II tersebut kepada Lurah Tarus untuk dimediasi namun pada saat itu mediasi tidak membuahkan hasil karena Tergugat I dan Tergugat II bertahan dengan dalil bahwa mereka (Tergugat I dan II) membeli tanah tersebut dari Tergugat III;
7. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2020 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan pada tanggal 10 Juni 2020 petugas Pertanahan Kabupaten Kupang melaksanakan pengukuran pengembalian batas sertipikat ditemukan fakta/hasil bahwa di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 24.01.11.09.1.00610 terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain yang bukan merupakan pemegang hak atas tanah tersebut dengan luas 221 M². Penguasaan fisik tersebut berupa pondasi keliling dan sebuah bangunan permanen;
8. Bahwa penguasaan fisik sebagaimana dimaksud di atas dikuasai oleh Tergugat I dan II secara melawan hukum;
9. Bahwa Tergugat I dan II beralasan bahwa tanah yang dikuasai tersebut dibeli dari Tergugat III namun tanpa mengecek bukti kepemilikan dari Tergugat III. Dengan demikian Tergugat I dan II bukanlah pembeli yang beretiket baik;
10. Bahwa tindakan Tergugat III menjual bidang tanah sengketa kepada Tergugat I dan II padahal tanah yang dijual tersebut bukanlah miliknya tetapi milik orang lain dalam hal ini adalah milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa akibat dari jual beli tersebut maka Tergugat I melakukan pelepasan hak yang ditandatangani oleh Lurah Tarus dan Camat Kupang Tengah namun pelepasan hak tersebut telah dicabut kembali atau dinyatakan tidak berlaku oleh Camat Kupang Tengah dengan Surat Nomor: 590/01/Kuteng/VII/2021, tanggal 5 Juli 2021;
12. Bahwa sebelum sampai pada pengadilan ini, Penggugat telah menempuh jalur mediasi dan somasi namun tidak diindahkan oleh Tergugat I dan II untuk mengosongkan tanah sengketa dimaksud;



13. Bahwa akibat dari Tergugat I dan II menguasai bidang tanah sengketa tersebut sejak tahun 2013 Penggugat mengalami kerugian materil dan imateril;

14. Bahwa kerugian materil yang dialami adalah Penggugat tidak bisa melakukan usaha di atasnya yakni pada tahun 2013 Penggugat berencana membangun 5 (lima) kamar kos-kosan yang apabila itu dilakukan oleh Penggugat maka Penggugat akan memperoleh penghasilan per-kamar kos Rp. 250.000. Apabila 5 kamar kos dikali Rp. 250.000.- maka perbulan Penggugat memperoleh pemasukan sebesar Rp. 1.250.000.- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Jika dihitung dari Januari 2014 sampai dengan Agustus 2021 terdapat 92 bulan. Apabila 92 bulan dikali Rp. 250.000= Rp. 23.000.000.- Dengan demikian kerugian materil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 23.000.000.- (dua puluh tiga juta rupiah);

15. Bahwa selain kerugian materil terdapat juga kerugian imateril yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);

16. Bahwa total kerugian yang dialami oleh Penggugat baik materil maupun imateril adalah sebesar Rp. 523.000.000.- (lima ratus dua puluh tiga juta rupiah);

Bapak Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi Yth,

Demikianlah uraian singkat tentang dasar gugatan, akhirnya Penggugat mohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi menetapkan Majelis Hakim dan hari sidang serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas 221 M² yang terletak di RT. 016 RW. 007 Kelurahan Tarus Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan batas-batas:

1. Timur berbatasan dengan : jalan
2. Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
3. Utara berbatasan dengan : Tanah Penggugat
4. Selatan berbatasan dengan : jalan

Adalah SAH milik Penggugat

3. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah satu kesatuan tanah Penggugat sebagaimana tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor 24.01.11.09.1.00610 Desa/Kelurahan Tarus Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, Gambar Situasi Nomor: 3615/1995 luas tanah 2.290 dengan batas-batas sebagai berikut:

1. Timur berbatasan dengan : jalan
2. Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore



3. Utara berbatasan dengan : tanah M. Nemohaifeto dan tanah Markus Obes
4. Selatan berbatasan dengan: jalan
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan bidang tanah yang dikuasai kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya sendiri maupun dari tangan orang lain atas ijinnya bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materil dan imateril yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 523.000.000.- (lima ratus dua puluh tiga juta rupiah);
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Mohon Putusan yang Seadil-Adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian gugatan ini kami sampaikan dan kami ucapkan limpah terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Seppin Leiddy Tanuab, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi :

1. **Bahwa Gugatan penggugat Kabur/Tidak Jelas (*obscour Libel*) :**



Bahwa gugatan penggugat kabur / tidak jelas (*obscour libel*) dengan alasan – alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah objek sengketa 221 m² adalah bukan milik penggugat, “Faktanya” bahwa tergugat II membeli tanah objek sengketa dari tergugat III pada tanggal 3 Januari 2008 dengan harga Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah), sedangkan penggugat baru membeli tanah 2.260 m² dari **Harun Renier Tedens**, pada tahun 2009, artinya satu tahun kemudian baru penggugat membeli tanah 2.260 m² miliknya.
- b. Bahwa Pada waktu tergugat II membeli tanah objek sengketa dari tergugat III, **Harun Renier Tedens**, masih tinggal diatas tanah 2.260 m² miliknya, kemudian pada waktu tunjuk batas 221 m² oleh tergugat III kepada tergugat II pada bulan januari 2008, peristiwa tersebut diketahui dan disaksikan juga oleh **Harun Renier Tedens**, akan tetapi **Harun Renier Tedens**, pada saat itu tidak mengajukan keberatan kepada para tergugat ini bahwa tanah 221 m² adalah miliknya dan oleh karena itu ia keberatan atas jual beli tersebut;
- c. Bahwa peristiwa lain lebih memperjelas dan meyakinkan bahwa tanah objek sengketa adalah bukan milik penggugat adalah “Pada tahun 2011 Penggugat mendatangi tergugat I dan tergugat II di rumah para tergugat ini, kemudian penggugat meminta kepada tergugat I dan II untuk menukar tanah objek sengketa 221 m² yang di tempati oleh tergugat I dan tergugat II, dengan janji bahwa penggugat akan memberikan ganti tanah yaitu masing – masing tergugat I dan II diberikan 1 (satu) bidang tanah dengan ukuran 10 meter x 15 mater dan letak tanah yang penggugat akan berikan kepada tergugat I dan II, sebagai tukar tersebut berada di bagian utara daripada tanah milik Penggugat 2.260 m².”
- d. Bahwa setelah permintaan tukar tanah oleh penggugat tersebut, ditolak oleh terguigat I dan Tergugat II, kemudian Penggugat mengancam Para tergugat ini sebanyak 3 (tiga) kali dan ancama yang ke tiga, penggugat membawa sebilah parang dan mendatangi rumah para tergugat bersama istri penggugat untuk membunuh tergugat I dan tergugat II akan tetapi setelah **ketua RT.016** (Markus Y. Ayub) dan **Bapak Yusup Kana yang adalah adik dari pemilik tanah pertama sebelum Harun Renier Tedens memiliki tanah (2.260 m²)** datang dan melerai kemudian memperjelas batas tanah antara tanah milik penggugat dan tanah 221 m² tersebut dan setelah penggugat paham barulah tidak ada keberatan lagi dari penggugat dan penggugat langsung pulang;



- e. Bahwa berdasarkan fakta yang diuraikan para tergugat diatas maka gugatan penggugat patut dinyatakan kabur karena materi gugatan yang di uraikan oleh penggugat dalam gugatan perkara *a quo* tidak sesuai dan atau sejalan dengan fakta kronologi proses jual beli objek sengketa antara tergugat II dan tergugat III hingga objek sengketa dikuasai dan dimilik oleh Para tergugat;
- f. Bahwa atas dalil para tergugat tersebut diatas, Tergugat I, II dan III menyatakan bahwa gugatan penggugat patut di tolak karena dalil penggugat kabur dan tidak jelas;
2. Penggugat keliru menggugat Subjek hukum (***error Inpersona***)
- a. Penggugat salah menggugat nama orang;
Bahawa penggugat salah menggugat subjek hukum yang yang dimaksud adalah gugatan penggugat adalah salah orang yang digugat. bahwa tertera dalam gugatan penggugat, tergugat I nama *Martin Ratu Kalu* seharusnya *Marthen Ratu Kale*, Tergugat II nama *Julius Ratu kale* seharusnya *Yulius Ratu Kale* dan Tergugat III adalah *Wiliam Laga Huru*, seharusnya *Welem Laga Huru*, dan nama - nama tersebut sesuai dengan yang tertera dalam KTP para tergugat.
- b. Dengan demikian gugatan penggugat salah s ornag yang digugat (penggugat salah menggugat subjek hukum); Bahwa dalam gugatan penggugat, penggugat menggugat *Marthen Ratu Kale*, *Yulius Ratu Kale* dan *Welem Laga Huru* dan oleh karena ketiga nama dimaksud menerima surat panggilan dari Pengadilan Negeri Oelamasi yang sebagai tergugat maka terpaksa ketiga orang ini harus memberikan kuasa khusus kepada *Marthen Dillak,S.H.,M.H* dalam perkara *a quo*, untuk mewakili ketiganya dalam perkara *a quo*;
- c. Bahwa atas kekeliruan penggugat menggugat salah Subjek hukum tersebut (***error Inpersona***), maka *Marthen Ratu Kale*, *Yulius Ratu Kale* dan *Welem Laga Huru* menyatakan keberatan dan menolak gugatan penggugat dalam perkara *a quo*;
3. ***Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium)***;
1. Bahwa gugatan penggugat dalam perkara *a quo*, halaman 3 angka 10, "Penggugat mendalilkan bahwa tergugat III menjual bidang tanah sengketa kepada tergugat I dan tergugat II adalah bukan tanahnya, tetapi tanh milik orang lain dalam hal ini adalah milik penggugat, adalah perbuatan melawan hukum" dapat "Para tergugat memperjelas kedudukan kepemilikan tanah objek sengketa" bahwa pada mulanya tanah sengketa 221 m² adalah milik ***Thomas Dima***, kemudian tanggal 15 september 1997 tergugat III membeli tanah 221 m² tersebut dari



Thomas Dima dengan harga Rp.250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), setelah itu pada tanggal 3 Januari 2008, tergugat II membeli tanah 221 m² tersebut dari tergugat III dengan harga Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah). Pada waktu proses jual beli oleh tergugat II dan tergugat III, telah diketahui juga oleh **Harun Renier Tedens selaku pemilik tanah 2.260 m²**. Akan tetapi pada waktu itu **Harun Renier Tedens** tidak mengajukan keberatan kepada para tergugat ini. Oleh karena itu bila memang benar tanah objek sengketa adalah milik penggugat maka seharusnya **Harun Renier Tedens** selaku pemilik mengajukan keberatan kepada tergugat II dan Tergugat III pada waktu proses jual pada tahun 2008 tersebut sehingga dapat diketahui dengan jelas bahwa memang benar tanah objek sengketa adalah milik penggugat sebab penggugat membelinya dari **Harun Renier Tedens**;

2. Bahwa oleh karena penggugat menggugat tergugat III dalam perkara a quo, maka sepatutnya penggugat wajib menggugat **Thomas Dima** juga dalam perkara a quo, karena faktanya bahwa tergugat III membeli tanah 221 m² (tanah objek sengketa) dari **Thomas Dima** pada tanggal 15 september 1997 dengan harga Rp.250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian tergugat II membeli tanah objek sengketa dari tergugat III pada tahun 2008 dengan harga Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah), hal ini untuk membuktikan bahwa benar tanah objek sengketa adalah milik **Harun Renier Tedens** dan oleh karena itu penggugat telah membeli tanah tersebut bersamaan dengan tanah milik penggugat 2.260 m² ;

3. Bahwa oleh karena penggugat tidak menarik **Thomas Dima** sebagai tergugat dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kabur;

4. Bahwa atas dalil **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium)**, maka Para tergugat menolak doli Penggugat dalam perkara a quo sebab benar gugatan penmggugat *terkategori gugatan kurang pihak*:

4. **Bahwa penggugat keliru terhadap kepemilikan objek sengketa (Eror In Objekto);**

1. Bahwa objek sengketa semula adalah milik **Thomas Dima bukan milik Harun Renier Tedens** ;

2. Bahwa tergugat III membeli tanah 221 m² dari **Thomas Dima** pada tanggal 15 september 1997 dengan harga Rp.250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian tergugat II membeli tanah 221 m² tersebut dari tergugat III pada tanggal 3 Januari 2008, dengan harga Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah). Sedangkan penggugat baru membeli



tanah 2.260 m² dari **Harun Renier Tedens**. hal ini membuktikan bahwa dari kronologi kepemilikan tanah 221 m² saja tidak pernah ada hubungan hukum kepemilikan tanah sengketa 221 m² tersebut antara **Tomas Dima** dan **Harun Renier Tedens**;

3. Bahwa atas dalil para tergugat tersebut, membuktikan bahwa Penggugat keliru terhadap kepemilikan objek sengketa, sehingga mengakibatkan gugatan penggugat menjadi tidak jelas oleh akrenanya bila penggugat mengklaim kepemilikannya atas objek sengketa adalah keliru mengakibatkan gugatan penggugat kabur atau tidak jelas;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam eksepsi ini secara mutatis - mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III secara tegas membantah/menolak semua dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I, II dan III.

3. Bahwa para tergugat, menolak dalil penggugat angka 2, bahwa tanah objek sengketa bukan bagian dari tanah penggugat 2.260 m² karena pemilik awal atas bidang tanah sengketa adalah beda pemilik, selain itu tergugat II dan Penggugat membeli tanah masing – masing bidangnya dari orang yang berbeda yaitu objek sengketa (tanah 221 m²) dibeli oleh tergugat II pada tahun 1997 dari **Thomas Dima** sedangkan satu tahun kemudian barulah penggugat membeli tanah 2.260 m² miliknya pada tahun 2009 dari **Harun Renier Tedens** ;

4. Bahwa terhadap angka 3 (tiga) gugatan penggugat dalam perkara *a quo*, adalah sebagai berikut :

4.1. Bahwa suatu peristiwa untuk memperjelas dan meyakinkan bahwa tanah objek sengketa bukan milik penggugat adalah “Pada tahun pada tahun 2011 Penggugat mendatangi tergugat I dan tergugat II di rumah para tergugat ini, kemudian penggugat meminta kepada tergugat I dan II untuk menukar tanah objek sengketa 221 m² yang di tempati oleh tergugat I dan tergugat II, ini akan diberikan ganti oleh penggugat yaitu masing – masing tergugat I dan II diberikan 1 (satu) bidang tanah dengan ukuran 10 meter x 15 meter dan letak tanah yang akan diberikan kepada tergugat I dan II, sebagai tukar tersebut berada di bagian utara daripada tanah milik Penggugat 2.260 m².”

Bahwa setelah permintaan tukar tanah tersebut disampaikan oleh penggugat kepada tergugat I dan II kemudian para tergugat ini



mengatakan kepada penggugat bahwa “tunggu” kami rundingkan dulu dengan istri kami. Setelah permintaan Penggugat tersebut dirundingkan oleh tergugat I dan II dengan Istrinya masing –masing, dan ternyata Istri tergugat I dan tergugat II tidak setuju. Kemudian keputusan keluarga tergugat I dan II tersebut di sampaikan oleh tergugat I dan II kepada Penggugat, maka selang sekitar satu bulan lebih, kemudian tiba – tiba Penggugat datang ke rumah tergugat I dan tergugat II dan mengancam tergugat I dan II, bahwa “**Kamu hati – hati ya, ini tanah saya**” bahwa tidak sampai disitu saja bahkan ancaman itu tidak hanya satu kali saja melainkan sampai tiga kali dengan rentan waktu selang satu bulan lebih. Pada ancaman kali yang ketiga, penggugat mendatangi rumah tergugat I dan tergugat II tepatnya pada hari minggu di tahun 2014 sekitar jam 06.00 pagi, tiba – tiba penggugat dengan istrinya mendatangi tergugat I dan II di rumah kediamannya **membawa sebilah parang** untuk membunuh tergugat II, kemudian Istri tergugat II melaporkan peristiwa ancaman tersebut kepada ketua RT (Markus Y. Ayub), setelah menerima laporan itu, Ketua RT. Memanggil adik daripada pemilik tanah pertama yaitu **Bapak Yusup Kana untuk diperjelas batas tanah milik penggugat, kemudian ketua RT, Bapak Yusup Kana, tergugat I dan II, penggugat serta masyarakat sekitar datang ke lokasi untuk memperjelas batas tanah milik penggugat dimana Bapak Yusup Kana menunjuk batas tanah milik penggugat 2.260 m² tersebut, dan hasilnya batas tanah milik penggugat bagian selatan tidak megalamai pergeseran dan tetap seperti batas yang dipersoalkan penggugat dalam gugatan ini, kemudian tergugat III (welem Laga huru) berdiri di batas tanah yang di tunjuk penggugat, kemudian tergugat III mengundang penggugat untuk bersumpah makan tanah apabila tanah ini milik kamu (penggugat) maka kita makan tanah supaya siapa yang salah maka dia yang mati duluan, akan tetapi justru penggugat mengelak dan tidak mau melayani ajakan sumpah makan tanah oleh tergugat III. Bahwa dalam pertemuan di lokasi waktu itu, **Bapak Yusup Kana yang adalah adik kandung dari semuel kana yang adalah pemilik pertama tanah 2.260 m² milik penggugat, kemudian di lokasi tanah objek sengketa, Bapak Yusup Kana mengatakan bahwa** batas tana milik daripada penggugat, letaknya adalah 50 cm sesudah bak air milik penggugat, dan setelah itu baru letak tanah milik tergugat yang saat ini disengketakan. Bahwa setelah tunjuk batas yang difasilitasi oleh **ketua RT tersebut, Bapak Yusup Kana bertanya kepada****



penggugat, “bagaimana apakah sudah jelas batas tanah bapak”? kemudian penggugat hanya diam saja; bahwa lebih lanjut ketua RT mengatakan bahwa saya sudah menjabat Ketua RT cukup lama di tempat ini sehingga saya sangat tau seluk beluk tanah di wilayah ini dan rumah saya juga berdekatan dengan rumah ini dan setiap hari saya lihat langsung batas tanah ini;

5. Penggugat menyatakan menolak seluruh dalil penggugat angka 9 halaman 3 perkara a quo, karena Bahwa tergugat I dan tergugat II adalah pembeli beretiket baik, sebab tergugat II membeli tanah objek sengketa dari tergugat III pada tahun 2008, sedangkan Penggugat baru membeli tanah 2.260 m² dari **Harun Renier Tedens**, pada tahun 2009;

6. Bahwa Para tergugat keberatan terhadap pengukuran atas objek sengketa oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kupang pada tahun 2020 atas permohonan penggugat, karena pengukuran tersebut adalah pengukuran yang dilakukan secara sepihak, dalam hal ini pada waktu pengukuran tersebut, para tergugat yang berada ada diatas tanah 221 m² dan para pihak yang berada di batas juga tidak diberitahu secara lisan maupun tertulis untuk hadir menyaksikan dan membenarkan pengukuran tersebut, sehingga para tergugat menyatakan menolak pengukuran tersebut karena pengukuran dilakukan oleh Badan Pertanahan atas permintaan sepihak oleh penggugat maka pengukuran tersebut adalah pengukuran tidak sah;

7. Bahwa penggugat menyatakan menolak dalil penggugat angka 4 sampai angka 16 karena objek sengketa bukan milik penggugat melainkan milik para tergugat;

Bahwa berdasarkan segala uraian yang telah dikemukakan oleh Para tergugat diatas, maka melalui eksepsi dan jawaban ini, Para tergugat memohon kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mangabulkan jawaban Para tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan pernggugat Untuk seluruhnya;



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 14 Oktober 2021 dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik pada tanggal 21 Oktober 2021 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 610 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, tanggal 24 Mei 1996 atas nama Johanis Samuel Kana dengan Luas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi), terakhir telah dijual kepada Lusiano Da Silva pada tanggal 17 November 2009; yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Heny Jumiali Tanoni, S.H. Nomor. 350/2009, tanggal 15 Oktober 2009, antara Penjual Harun R. Theendens dan Pembeli Lusiano Da Silva atas sebidang tanah dengan Luas 2.290 m² (dua ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor. 610, yang diberi tanda bukti-P2;
3. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610, tanggal 10 Juni 2020, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kupang, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Laporan Informasi Nomor. 593/286/Kel.T/VI/2021, tanggal 10 Juni 2021, yang dikeluarkan oleh Lurah Tarus, yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Undangan Nomor. 005/14/Kuteng/VI/2021, tanggal 5 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Camat Kupang Tengah, yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor. 590/01/Kuteng/VII/2021, tanggal 5 Juli 2021, yang dikeluarkan oleh Camat Kupang Tengah, yang diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah, atas nama Lusiano Da Silva, MD. KEP tahun 2020, yang diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2021, an. Lusiano Da Silva, MD. KEP, untuk letak objek pajak RT.010, RW.04, Tarus, Kupang Tengah dengan Luas 2.290 m², tanggal 18 Januari 2021, yang diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-8 telah dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, dan pada fotokopi seluruh bukti surat di atas telah diberikan materai yang cukup;



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat juga telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Markus Obes, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menenerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, kemudian saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat III, namun saksi kenal dengan Tergugat III, saksi juga tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan dalam perkara ini terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dan sepengetahuan saksi tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa luas tanah di atas yang menjadi objek sengketa adalah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi), namun luas tanah keseluruhan milik Penggugat di tempat itu seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi);
- Bahwa tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) tersebut merupakan bagian yang tak terpisah dari tanah keseluruhan milik Penggugat;
- Bahwa saksi tahu mengenai letak dan luas tanah sengketa karena pada tahun 2020 saksi hadir dalam pengukuran pengembalian batas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, dan pada saat itu saksi diundang langsung oleh Penggugat untuk hadir, karena saksi adalah sebagai saksi untuk batas bagian utara tanah milik Penggugat;
- Bahwa yang hadir pada kegiatan tersebut selain saksi, ada juga saksi-saksi batas lainnya dan juga Lurah Tarus;
- Bahwa hasil dari pengukuran kembali batas tanah oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kupang, ada tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang merupakan tanah dari Sertipikat Hak Milik Penggugat yang dikuasai oleh orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bila Para Tergugat keberatan dengan hasil pengukuran pengembalian batas tanah tersebut, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak diundang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, batas-batas untuk obyek sengketa adalah untuk bagian timur berbatasan dengan jalan, bagian barat berbatasan dengan tanah Yan Kore, bagian utara berbatasan dengan saksi yaitu



Markus Obes dan tanah dari M. Nemohaifeto, sedangkan batas bagian selatan berbatasan dengan jalan;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanda batas tanah milik Penggugat berupa pilar pada sudut batas, pagar batu dan ada pohon pada bagian utara dan di bagian selatan berbatasan dengan jalan;
- Bahwa pada saat pengukuran kembali saat itu, saksi menandatangani Gambar Ukur pada batas bagian utara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat membeli tanah tersebut darimana dan riwayat tanah sebelum-sebelumnya juga saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi sudah tinggal di tempat tersebut semenjak tahun 2000, dan dahulu nama desa itu adalah Desa Mata Air;
- Bahwa saksi tidak tahu Sertipikat Tanah atas tanah milik Penggugat keluar atau terbit tahun berapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat pembukaan jalan di bagian timur tanah sengketa, tanah siapa yang diambil untuk pembukaan jalan;

2. Martinus Kehi Seran, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, kemudian saksi tidak kenal dengan Para Tergugat, saksi juga tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dihadapkan dalam perkara ini terkait dengan permasalahan tanah milik Penggugat yang terletak di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa Penggugat membeli tanah itu dari saudara H. R. Theedens pada tahun 2009 dan pembayaran dilakukan di rumah dinas Penggugat tepatnya di Asrama Polda NTT;
- Bahwa saksi saat itu hadir dalam transaksi itu karena kebetulan saksi sedang berkunjung ke rumah Penggugat, dan memang sebelumnya saksi ditelepon oleh Penggugat untuk diminta datang berkunjung ke rumahnya, namun saksi tidak tahu bila pada saat saksi berkunjung Penggugat akan melakukan jual beli tanah dengan H. R. Theedens;
- Bahwa saksi lupa jumlah nilai transaksi yang dibayarkan Penggugat untuk membeli tanah tersebut dan kesepakatan mereka ditandatangani dalam kwitansi;
- Bahwa ketika Penggugat membeli dari H. R. Theedens tanah tersebut sudah memiliki Sertipikat dan itu juga sudah ditunjukkan kepada Penggugat dan saksi juga melihatnya, namun kulit luarnya saja;



- Bahwa saksi ikut pergi ke lokasi tanah tersebut, karena saksi kebetulan hadir pada saat transaksi jual beli, dan kebetulan memang istri dari saksi merupakan saudara satu kampung dengan Penggugat, dan saksi tidak memiliki kepentingan apa-apa dalam transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setelah pembayaran barulah H. R. Theedens menunjukkan lokasi tanah dan juga batas-batas tanah kepada Penggugat, yaitu tanah di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa saat pembelian tanah tersebut, di atasnya sudah ada rumah lama yang terletak di bagian tengah tanah, dan di bagian selatan tanah tidak ada bangunan namun langsung batas dengan jalan;
- Bahwa saat penunjukan batas tanah saksi melihat ada pilar-pilar, dan pada saat penunjukan batas juga saksi tidak tahu bila ada yang berkeberatan;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat proses penandatanganan Akta Jual Beli tanah tersebut;

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

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Welem Lagahuru kepada Thomas Dima untuk pelunasan sebidang tanah pekarangan dengan ukuran 8x30 m yang terletak di RT.13, RW.06, Dusun II, tertanggal 15 September 1997, yang diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Yulius Ratu Kale kepada Welem Laga Huru, untuk pembayaran sebidang tanah berukuran 18x9 m², yang terletak di RT.16, RW.07, Kelurahan Tarus, Kecamatan, Kupang Tengah, tertanggal 3 Januari 2008, yang diberi tanda bukti T-2;
3. Foto Kopi Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dari Marthen Ratu Kale kepada Welem Laga Huru, untuk pembayaran sebidang tanah beserta 1 (satu) unit bangunan semi permanen, yang terletak di RT.16, RW.07, Kelurahan Tarus, Kecamatan, Kupang Tengah, tertanggal 06 Oktober 2009, yang diberi tanda bukti T-3;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-3 telah dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, dan pada fotokopi seluruh bukti surat di atas telah diberikan materai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:



1. **Weo Meidizon Riwu**, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, kemudian saksi juga kenal dengan Para Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa letak tanah yang menjadi sengketa berada di Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, namun untuk RT dan RW dari tanah tersebut, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tinggal di daerah objek sengketa dari 2001, dan jarak rumah saksi dengan tanah sengketa sekitar 4 (empat) sampai 5 (lima) meter;
- Bahwa saksi sempat tahu bila ada permintaan dari Penggugat untuk menukar tanahnya dengan tanah Tergugat II yang menjadi objek sengketa, dimana menurut cerita dari Tergugat II, Penggugat pernah meminta Tergugat II untuk tukar tanah milik Tergugat II yang sekarang ditempati dan menjadi objek sengketa dengan tanah milik Penggugat yang berada di bagian bawah, sehingga Penggugat mendapat tanah yang dekat dengan jalan, dan atas tawaran tersebut Tergugat II tidak mau menerimanya;
- Bahwa saksi dimintai pendapat oleh Tergugat II mengenai hal tadi dikarenakan saksi adalah tetangganya, namun saksi hanya mendengar tawaran itu dari Tergugat II;
- Bahwa tanah milik Penggugat ada di bagian utara;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah sengketa adalah milik Tergugat II karena tanah yang ditempati Tergugat II merupakan satu kesatuan dengan tanah milik saksi yang dibelah oleh jalan. Awalnya saat pembukaan jalan pihak sebelah tidak memberikan tanahnya sehingga pemilik tanah pada saat itu yaitu Thomas Dima memberikan tanahnya sebagian untuk jalan, (dahulu bernama jalan Kampung Sabu sekarang Jalan Tani) dengan demikian maka tanah Thomas Dima yang sebelumnya satu kesatuan menjadi sebagian di sebelah utara yang berbatasan dengan tanah keluarga Kana yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah milik Penggugat dibeli dari Theedens dan Theedens beli dari Keluarga Kana, namun saksi tidak mengetahui kapan waktu jual belinya;
- Bahwa terhadap masalah penunjukan batas tanah, sempat ada mediasi dari RT setempat untuk menyelesaikan masalah itu, yaitu sekitar 2014 atau 2015, dan yang hadir pada saat itu ada Ketua RT yaitu Bapak Markus



Yafai, kemudian ada utusan dari Keluarga Kana yaitu Yusuf Kana, ada William Laga Huru, ada Tergugat II dan ada Penggugat juga pihak keamanan, saksi hadir karena lokasi pertemuannya tepat di depan rumah saksi;

- Bahwa dari hasil mediasi itu, menurut Yusuf Kana sebagai utusan Keluarga Kana, batas dari sudut timur tanah sengketa, jaraknya sekitar 50 (lima puluh) cm ke arah selatan dari bak air milik Keluarga Kana, dan menurut Tergugat III tanah miliknya yang dijual ke Tergugat II sesuai dengan batas yang ditunjuk oleh Yosef Kana yang ia beli dari Thomas Dima;

- Bahwa terhadap hasil itu, respon dari Penggugat hanya diam saja dan tidak ada protes dan menerima hasil penunjukan batas dari Yusuf Kana, sedangkan Tergugat III meminta Ketua RT agar siapa yang merasa dia punya tanah itu, maka kita sumpah di batas tanah, dan pihak RT hanya menyampaikan bila ada yang tidak puas silahkan untuk diproses lebih lanjut;

- Bahwa hasil akhir dari pertemuan itu hanyalah hal tadi, yaitu penunjukan batas oleh Keluarga Kana dan Tergugat III;

- Bahwa yang menunjuk batas tanah itu adalah Yusuf Kana bukan Samuel Kana, karena semua keluarga Kana tinggal di situ dan tanah itu masih milik Keluarga Kana, dan Yusuf Kana adalah adik dari Samuel Kana;

- Bahwa keluarga Kana tinggal di tempat itu semenjak sekitar tahun 1999 di sebuah rumah yang kemudian ditempati Bapak Theedens, lalu rumah itu diperbaiki oleh Tergugat II;

- Bahwa saksi tahu pada tahun 2020 ada pengukuran kembali batas tanah oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kupang, karena pengukuran itu ada di depan rumah saksi, dan setahu saksi yang hadir di sana hanya dari pihak Kelurahan, pihak keamanan dan Penggugat, dan disana tidak ada Ketua RT juga;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Para Tergugat tidak diundang pada kegiatan tersebut karena pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II tidak ikut berkeliling hanya ada di dalam rumah saja;

- Bahwa pada saat penunjukan batas tanah itu, tidak ada keberatan dari Tergugat I dan Tergugat II, lalu setelah dilakukan pengukuran, semua yang hadir diminta berkumpul di rumah Penggugat dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang memberikan kertas untuk tanda tangan daftar hadir namun saksi menolak karena tidak tahu ukuran tanah tersebut, dan saat itu Penggugat menyampaikan bahwa volume tanahnya berkurang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II, yang saksi tahu Tergugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat III;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat III membeli tanah dari Thomas Dima dengan harga Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui tanah Penggugat tersebut awalnya milik Keluarga Kana dari Sertipikat Hak Milik tanah tersebut yaitu atas nama Samuel Kana;
- Bahwa tidak ada keberatan dari pihak Keluarga Kana dan Theedens terhadap tanah milik Tergugat III yang dijual kepada Tergugat II, terlebih lagi disana sudah ada rumah Tergugat III;
- Bahwa saat saksi menjadi saksi jual beli tanah antara Tergugat III dan Tergugat II, saksi hanya melihat kwitansi jual beli antara Thomas Dima kepada Tergugat III, dan disampaikan bila Tergugat III juga yang membayar pajak tanah, lalu saksi ikut menandatangani kwitansi tersebut sebagai saksi, namun saksi tidak melihat uangnya;
- Bahwa pada saat itu belum ada pelepasan haknya, karena tanah itu masih ada masalah dengan Penggugat;
- Bahwa pada saat kegiatan pengukuran ulang yang dilakukan di tahun 2020, saksi hadir secara spontan karena melihat banyak orang yang ada di situ, lalu setelah pengukuran, kami dipanggil ke rumah Penggugat dan disampaikan bila volume tanah milik Penggugat ada yang kurang;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Samuel Kana dan R. H. Theedens;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I mendapatkan tanah dari Tergugat II pada bagian barat dengan harga Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah), pada waktu itu Tergugat I berada di Flores dan minta kepada saudaranya yaitu Tergugat II untuk mencari tanah, lalu Tergugat II menyampaikan bila dia ada tanah jadi mereka berdua bagi tanah itu saja, lalu mereka sepakat dan Tergugat II juga yang membuat rumah Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II mendapat tanah dari Tergugat III, dan Tergugat III mendapat tanah dari Thomas Dima;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang dahulu dijual Tergugat III kepada Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi, batas-batas tanah sengketa pada bagian selatan berbatasan dengan jalan, pada bagian utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat, pada bagian timur berbatasan dengan jalan, dan pada bagian barat berbatasan dengan tanah milik Yan Kore;



- Bahwa untuk panjang tanah sengketa dari utara ke selatan kurang lebih berukuran 3 (tiga) sampai 4 (empat) meter, sedangkan panjang tanah dari timur ke barat sekitar kurang lebih 60 (enam puluh) meter;
- Bahwa yang tinggal di atas tanah sengketa adalah Tergugat II, dimana ia membeli dari Tergugat III dan kemudian sebagian tanah itu dibagi oleh Tergugat II ke Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa ada tanda tangan saksi di dalam kwitansi jual beli tanah antara Tergugat III ke Tergugat I, karena yang saksi tahu, saksi menjadi saksi dalam kwitansi jual beli tanah objek sengketa dari Tergugat III ke Tergugat II saja;

2. Harry Prianto Modjo, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menenerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat, kemudian saksi juga kenal dengan Para Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga sedarah semenda ataupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait permasalahan tanah antara Penggugat dan juga Para Tergugat, dimana letak tanah sengketa ada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan tanah sengketa adalah 100 (seratus) m, dan saksi tinggal di tempat itu semenjak tahun 1996, lalu tahun 2000an saksi pindah ke Oesapa;
- Bahwa saksi hadir pada saat penunjukan batas tanah di tahun 2014 yang saat itu dimediasi oleh RT setempat, penunjukan batas ulang itu dilakukan karena ada sengketa batas tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga ketua RT memanggil Bapak Yusuf Kana untuk tunjuk saja batas tanahnya;
- Bahwa yang hadir pada saat itu ada Penggugat, Para Tergugat dan juga Yusuf Kana yang menunjukkan batas tanah;
- Bahwa Yusuf Kana menunjukkan untuk batas selatan tanah milik Penggugat adalah 50 (lima puluh) cm dari letak bak air;
- Bahwa pada saat penunjukan ulang batas tanah yang ditunjuk hanyalah bagian batas selatan yang berada di belakang rumah Tergugat II;
- Bahwa setelah penunjukan ulang batas tanah itu, Tergugat III sempat berkata-kata dan mengeluarkan bahasa untuk sumpah makan tanah saja terkait batas tanah itu, sedangkan respon dari Penggugat hanyalah diam saja dan tidak ada respon;



- Bahwa saksi tidak ikut sedari awal kegiatan penunjukan batas ulang itu, saksi ikut hadir kesana, karena saksi melihat banyak orang rame-rame di lokasi sengketa sehingga saksi mendekat dan bergabung dengan orang-orang disitu;
- Bahwa pada saat itu yang hadir di kegiatan penunjukan batas ulang hanyalah Yusuf Kana, sedangkan Keluarga Kana lainnya, saksi tidak ketahui;
- Bahwa menurut saksi, tanah sengketa itu asalnya adalah milik Yusuf Kana, karena menurut saksi Yusuf Kana yang menunjuk batas tanah, maka dialah dan Keluarga Kana yang memiliki tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengundang Yusuf Kana kesana, dan saksi tidak tahu apakah saat itu ada Penggugat atau tidak;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Johannes Samuel Kana;
- Bahwa saksi mengetahui ada pelebaran batas jalan di bagian timur sekitar tahun 2014, dan pelebaran jalan itu merupakan hasil kesepakatan semua warga dan disampaikan kepada Ketua RT;
- Bahwa terkait dengan pelebaran jalan itu, masing-masing orang yang berbatasan dengan jalan itu bersedia untuk menyumbang tanahnya untuk pelebaran jalan di bagian timur itu;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pengukuran ulang batas tanah pada tahun 2020 yang dilakukan Badan Pertanahan Kabupaten Kupang;
- Bahwa saat itu saksi tidak tahu untuk tanah yang menjadi sengketa, yang menyumbangkan tanah sebagian untuk pelebaran jalan adalah Penggugat atau Yusuf Kana;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 25 November 2021, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya pada 6 Januari 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yaitu sebagaimana termuat dalam uraian **"TENTANG DUDUK PERKARA"** di atas yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:



1. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)** karena materi gugatan yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dan tidak sejalan dengan fakta kronologis proses jual beli objek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat III, dan juga oleh pemilik sebelumnya sampai dengan dimiliki oleh Para Tergugat;

2. **Gugatan Penggugat *Error In Persona***, karena Penggugat menggugat Tergugat I dengan identitas pihak di dalam Surat Gugatan adalah atas nama Martin Ratu Kale, sedangkan seharusnya nama dari Tergugat I adalah Marthen Ratu Kale, kemudian untuk Tergugat II nama identitas yang tertulis dalam Surat Gugatan adalah Julius Ratu Kale sedangkan seharusnya nama dari Tergugat II adalah Yulius Ratu Kale, begitu juga dengan Tergugat III nama identitas yang tertulis dalam Surat Gugatan adalah William Laga Huru sedangkan seharusnya nama dari Tergugat III adalah Welem Laga Huru;

3. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**, karena harusnya Penggugat juga menggugat Thomas Dima selaku pemilik tanah sengketa yang sebelumnya menjual tanah tersebut ke Tergugat III, dan juga seharusnya menarik H. R. Theedens sebagai pihak dalam perkara karena ia yang menjual tanah sengketa ke Penggugat dan ia juga sebenarnya tidak berhak menjual tanah tersebut, karena tanah sengketa tersebut adalah milik Thomas Dima;

4. **Gugatan Penggugat Keliru Terhadap Objek Sengketa (*Error in Objecto*)**, karena objek sengketa adalah semula milik Thomas Dima bukan milik H. R. Theedens yang menjual tanah itu kemudian ke Penggugat, karena Thomas Dima menjual tanah itu kepada Tergugat III dan barulah Tergugat III menjual ke Tergugat I, sehingga Penggugat keliru dalam mengklaim kepemilikan objek sengketa dan mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menguraikan dahulu dalil eksepsi yang pertama, yaitu Para Tergugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*) karena materi gugatan yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dan tidak sejalan dengan fakta kronologis proses jual beli objek sengketa seperti yang dialami dan didalilkan oleh Para Tergugat, menurut Majelis Hakim terhadap hal tersebut dan setelah mencermati rincian dalil eksepsi yang pertama dalam Jawaban Para Tergugat, Para Tergugat dalam jawabannya justru menceritakan bagaimana kronologis kepemilikan objek sengketa dari pemilik tanah sebelumnya kemudian beralih ke Tergugat III dan selanjutnya ke Tergugat II yang mana hal itu sudah pasti akan berbeda dalilnya dengan yang dialami oleh Penggugat yang mengakibatkan muncullah gugatan *a quo*, selain itu Para Tergugat juga mendalilkan mengenai bagaimana proses



penawaran tukar tanah dan juga pengancaman dari Penggugat kepada Tergugat II, justru terhadap hal-hal itulah yang akan dilihat pembuktiannya oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan pokok perkara melalui bukti-bukti surat dan juga keterangan saksi yang diajukan Para Pihak, karena Majelis Hakim tidak dapat hanya mendengarkan dari salah satu pihak saja;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil eksepsi pertama yang diajukan oleh Para Tergugat telah masuk ke dalam ranah pemeriksaan pokok perkara karena apa yang didalilkan itu harus dibuktikan melalui pembuktian, oleh karena itu terhadap dalil eksepsi yang pertama ini sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi kedua yang diajukan oleh Para Tergugat dimana terdapat kesalahan nama dari Para Tergugat, yang mana Tergugat I dalam gugatan ditulis bernama Martin Ratu Kale, sedangkan seharusnya yang adalah Marthen Ratu Kale, kemudian untuk Tergugat II nama identitas yang tertulis dalam gugatan adalah Julius Ratu Kale, sedangkan seharusnya adalah Yulius Ratu Kale, dan begitu pula dengan Tergugat III nama yang tertulis dalam gugatan adalah William Laga Huru sedangkan seharusnya adalah Welem Laga Huru, sehingga kesalahan ini menurut Para Tergugat mengakibatkan kekeliruan Penggugat dalam menggugat orang, menurut Majelis Hakim terhadap hal tersebut hanyalah kekeliruan kecil dan dapat dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*) sebagaimana seperti yang disampaikan M. Yahya Harahap, S.H., dalam karyanya buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, bahwa penulisan nama tidak boleh didekati secara sempit atau kaku, terlebih kekeliruan itu sangat kecil yaitu kesalahan huruf dalam pengetikan nama;

Menimbang, bahwa selain itu Para Tergugat dalam mendalilkan nama-nama yang benar dari masing-masing Para Tergugat juga tidak dengan menyertakan bukti surat seperti dokumen kependudukan dari masing-masing Para Tergugat untuk mendukung dalilnya tersebut, sehingga tidak ada bukti pendukung juga terkait dengan perbedaan nama itu menurut Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim kesalahan pengetikan tersebut tidaklah membuat sebuah gugatan menjadi cacat formil, oleh karena itu terhadap dalil eksepsi yang kedua ini sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ketiga yang diajukan oleh Para Tergugat dimana Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), karena harusnya Penggugat juga menarik Thomas Dima sebagai Tergugat selaku pemilik tanah sengketa yang sebelumnya menjual tanah tersebut ke Tergugat III, dan juga seharusnya menarik H. R. Theedens juga



sebagai Tergugat karena ia merupakan penjual tanah sengketa ke Penggugat, menurut Majelis Hakim terhadap H. R. Theedens tidaklah perlu untuk ditarik sebagai salah satu pihak yang digugat, karena sebagaimana SEMA No.10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian rumusan hukum kamar perdata dikatakan bahwa gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertipikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak bukanlah merupakan gugatan yang kurang pihak, sehingga dalam perkara *a quo*, Penggugat yang menggugat sebidang tanah yang mana tanah itu adalah bagian dari Sertipikat Hak Milik sebagaimana bukti P-1 dan di dalam Sertipikat itu juga ada nama H. R. Theedens sebagai pemilik tanah sebelumnya, sebelum itu beralih ke Penggugat, lalu jual beli tanah itu juga dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana P-2, maka berdasarkan peraturan di atas H. R. Theedens tidaklah perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap Thomas Dima yang tidak ditarik sebagai pihak menurut Majelis Hakim karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat adalah seorang yang “**merasa**” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “**dirasa**” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan Majelis Hakim. Perkataan “**merasa**” dan “**dirasa**” ditekankan dalam hal ini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar atau dilanggar haknya, sehingga butuhlah proses persidangan untuk membuktikannya. Dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “**dirasa**” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, sehingga dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantulkannya dalam surat gugatan, karena itu adalah kebebasan ataupun hak dari Penggugat, sehingga terhadap dalil eksepsi yang ketiga ini sudah sepatutnya untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi keempat yang diajukan oleh Para Tergugat dimana Gugatan Penggugat Keliru Terhadap Objek Sengketa (*Error in Objecto*), karena Penggugat telah keliru mengklaim kepemilikan terhadap objek sengketa, kemudian setelah Majelis Hakim cermati kembali dalil eksepsi keempat ini di dalam jawaban Para Tergugat, Para Tergugat kembali menjelaskan mengenai kronologi peralihan hak atas tanah dan juga klaim bahwa tanah itu semula adalah milik Thomas Dima bukan H. R. Theedens, maka menurut Majelis Hakim terhadap hal ini, kembali apa yang disampaikan dalam eksepsi Para Tergugat adalah termasuk dalam pokok perkara yang sedang disengketakan ini, sehingga harus diperiksa melalui pembuktian dengan



bukti-bukti surat juga keterangan saksi-saksi, oleh karena itu terhadap dalil eksepsi yang keempat ini juga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan keseluruhan eksepsi daripada Para Tergugat dinyatakan ditolak, maka Mejlis Hakim akan melanjutkan uraian-uraian pertimbangan hukum pada bagian pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai permasalahan tanah yang terletak di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dimana sebagian tanah dari Penggugat yaitu seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) dari total luas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah tanah yang Tergugat II beli dari Tergugat III, dan Tergugat III membeli tanah itu dari Thomas Dima;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang menjadi sengketa adalah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) dan berada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa pada tahun 2014 terhadap tanah itu sempat dilakukan penunjukan batas ulang yang difasilitasi oleh Ketua RT setempat karena perselisihan antara Penggugat dan Tergugat, dimana pada saat penunjukan batas ulang itu yang menunjuk batas tanah adalah Yusuf Kana yang merupakan anggota Keluarga Kana;
- Bahwa pada Juni tahun 2020 telah dilakukan pengukuran pengembalian batas Sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang terhadap tanah sengketa, yang mana saat itu diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat ini di atas objek sengketa telah ada sebuah rumah permanen yang mana di dalam sana Tergugat I dan Tergugat II tinggal;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan daripada tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang berada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan menempati dan menguasai objek sengketa yang menurut Penggugat adalah tanah miliknya yang telah bersertipikat;



Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah janji;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya pula, Para Tergugat juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-3 dan 2 (dua) orang saksi yang telah pula memberikan keterangannya dibawah janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya*" sehingga dengan demikian hanya bukti-bukti yang ada aslinya dan sesuai dengan aslinya sajalah yang dapat menjadi bukti surat yang sah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi, putusan Mahkamah Agung dalam Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 menyatakan "*Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan dan harus dikesampingkan*";

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-8 kemudian T-1 sampai dengan T-3, telah dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, dan seluruh fotokopi bukti surat di atas telah diberikan materai yang cukup, sehingga seluruhnya dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa kemudian untuk mempertimbangkan hal yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai asal-usul dan kepemilikan atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang berada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil dari Penggugat dalam gugatannya, Penggugat membeli sebidang tanah pada tahun 2009 dari H. R. Theedens seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang mana hal ini dibuktikan oleh Penggugat dengan menyertakan bukti surat P-2 yaitu Salinan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Heny Jumiali Tanoni, S.H., Nomor. 350/2009 tertanggal 15 Oktober 2009, antara penjual yaitu H. R. Theedens dan Penggugat, dan mengenai jual beli



pada tahun 2009 ini juga didukung oleh keterangan saksi Martinus Kehi Seran walaupun saksi tersebut tidak hadir pada penandatanganan di hadapan PPAT namun saksi hadir pada saat kesepakatan jual beli antara Penggugat dan H. R. Theedens di rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa jual beli antara H. R. Theendens dan Penggugat yang didukung oleh bukti surat P-2 adalah jual beli atas sebidang tanah yang telah bersertipikat yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor. 610, sebagaimana didukung dengan bukti surat P-1;

Menimbang, bahwa bila Majelis Hakim melihat bukti surat P-1 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 610 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, pada bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lain, terlihat jelas bagaimana peralihan hak atas tanah tersebut yaitu dari pemilik pertama Johanis Samuel Kana, kemudian dialihkan ke H. R. Theedens dengan jual beli pada tanggal 14 Januari 2000 di hadapan PPAT Silvester Yoseph Mambaitfeto, S.H., yang kemudian didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang pada tanggal 24 Januari 2000, kemudian dari H. R. Theedens dialihkan kepada Penggugat yaitu Lusiano Da Silva melalui jual beli pada tanggal 15 Oktober 2009 di hadapan PPAT Heny Jumiali Tanoni, S.H., yang kemudian didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang pada tanggal 17 November 2009, dan peralihan yang terakhir itu juga didukung oleh keterangan saksi Martinus Kehi Seran, sehingga bila melihat uraian di atas maka antara bukti-bukti surat di atas, keterangan saksi dan juga dalil Penggugat terdapat sebuah kesesuaian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut dan juga keterangan saksi Martinus Kehi Seran, menurut Majelis Hakim telah benar terjadi jual beli antara H. R. Theedens kepada Penggugat, dimana jual beli tersebut juga telah memenuhi asas peralihan hak jual beli tanah untuk tanah yang sudah bersertipikat sesuai dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU Pokok Agraria) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), yaitu "terang, tunai dan riil";

Menimbang, bahwa "terang" disini berarti peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) sehingga peralihan itu bukan perbuatan hukum gelap yang dilakukan sembunyi-sembunyi, lalu "riil" disini berarti akta jual beli yang ditandatangani kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli menunjukkan secara nyata bahwa perbuatan hukum jual beli itu dilakukan. Melihat perbuatan hukum dari Penggugat dan H. R Theedens, dimana peralihan hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 sudah dilakukan di



hadapan PPAT sebagaimana dengan bukti P-2 yang diajukan Penggugat, maka syarat "terang" sudahlah dipenuhi, kemudian Akta Jual Beli itu (P-2) yang juga telah ditandatangani oleh Penggugat dan H. R. Theedens telah menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli dilakukan maka syarat "riil" juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa kemudian syarat selanjutnya "tunai" berarti pembayaran telah dilakukan dari pembeli kepada penjual dan uang pembayaran telah diterima sepenuhnya oleh penjual, dimana bila melihat bukti surat P-2 pada halaman 4, terdapat pernyataan bahwa pembayaran telah dilakukan dan penjual yaitu H. R. Theedens telah sepenuhnya menerima uang jual beli tanah tersebut dari pembeli yaitu Penggugat sejumlah Rp27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan akta tersebut (P-2) berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah, maka syarat "tunai" ini juga terpenuhi, sehingga syarat "terang, tunai dan riil" telah dipenuhi oleh Penggugat dan H. R. Theedens dalam melakukan jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 610;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyertakan P-3 yaitu Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610, yang dilaksanakan pada tanggal 10 Juni 2020 oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang, dimana setelah Majelis Hakim cermati surat ini merupakan hasil dari Surat Permohonan pengembalian batas yang diajukan Penggugat pada tanggal 5 Juni 2020 agar Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang melakukan pengukuran pengembalian batas Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 atau Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1) yang terletak di Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 tersebut, dilaporkan bahwa pengukuran pengembalian batas sertipikat didasarkan pada ukuran sisi batas bidang yang termuat dalam Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 3615/Tarus/1995 yang mana setelah Majelis Hakim perhatikan Surat Ukur/ Gambar Situasi tersebut terlampir dalam bukti surat P-1 dan luas bidang tanah yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 adalah 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana juga pada Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1), kemudian terkait dengan hasil pengukuran pengembalian batas juga terlampir dalam bukti surat P-3 tersebut;

Menimbang, bahwa hasil akhir dan kesimpulan dari pengukuran pengembalian batas yang tercantum dalam P-3 tersebut adalah di atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 atau Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1) yang terdaftar atas nama Lusiano Da Silva (Penggugat), terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain yang bukan merupakan pemegang hak atas tanah tersebut seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi)



dan penguasaan fisik tersebut berupa pondasi keliling dan sebuah bangunan. Selanjutnya berita acara tersebut (P-3) ditanda tangani oleh Penggugat selaku Pemohon dan Petugas Pelaksana Pengukuran pada tanggal 10 Juni 2020, kemudian ditandatangani dan diketahui oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang pada tanggal 10 Februari 2021;

Menimbang, bahwa dari hasil Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 (P-3) tersebutlah timbul angka 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana pada Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1), dan pada saat ini tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) itulah yang menjadi pokok atau objek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat, dan hal ini juga didukung oleh keterangan saksi Markus Obes yang hadir pada saat kegiatan tersebut karena menjadi saksi batas bagian utara dari keseluruhan tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1);

Menimbang, bahwa dengan keseluruhan uraian dan pertimbangan di atas maka menurut Majelis Hakim peralihan jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 antara H. R. Theedens kepada Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2009 telah memenuhi syarat-syarat jual beli tanah bersertipikat menurut ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian, di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 tersebut terdapat tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yang saat ini menjadi objek sengketa, dan terkait dengan luas tanah objek sengketa tersebut itu juga diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya, dan ketika Majelis Hakim juga melakukan Pemeriksaan Setempat, memang Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai bukti kepemilikan dan juga asal-usul tanah yang diajukan dan didalilkan oleh Para Tergugat, dimana untuk menguatkan dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa 3 (tiga) lembar kuitansi yang berbeda-beda tanggal transaksinya dan juga peralihannya yang mana terhadap tiap-tiap bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan dan uraikan satu-persatu;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Para Tergugat tidak membantah dan mengakui bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun Para Tergugat membantah bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah bagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat yang seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana pada Sertipikat Hak Milik Nomor.



610 (P-1), karena menurut Para Tergugat pemilik awal dari objek tanah sengketa adalah berbeda pemilik dan tidak seperti yang Penguat dalilkan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam dupliknya mendalilkan pemilik tanah objek sengketa dahulu adalah Thomas Dima yang mana Thomas Dima menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III pada tanggal 15 September 1997 dengan harga Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah), lalu Tergugat III menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II pada tanggal 3 Januari 2008 dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), kemudian berdasarkan penjelasan dari daftar bukti surat terdapat peralihan kembali tanah objek sengketa dari Tergugat III kepada Tergugat I pada tanggal 6 Oktober 2009 dengan harga Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), terkait dengan peralihan terakhir Majelis Hakim mengambil penjelasan dari uraian daftar bukti surat yang diajukan Para Tergugat, karena dalam jawaban, duplik maupun kesimpulannya, tidak terdapat posita yang menjelaskan mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jual beli yang pertama antara Thomas Dima dan Tergugat III, Para Tergugat menyertakan bukti surat T-1 yaitu Kuitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Welem Lagahuru kepada Thomas Dima untuk pelunasan sebidang tanah pekarangan dengan ukuran 8 m x 30 m yang terletak di RT.13, RW.06, Dusun II, tertanggal 15 September 1997 yang ditandatangani juga oleh Thomas Dima, dan dalil di atas tersebut juga dibenarkan oleh keterangan saksi yang dihadirkan Para Tergugat yaitu saksi Weo Meidizon Riwu yang mengetahui mengenai kuitansi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil di atas tersebut setelah Majelis Hakim melihat bukti T-1 tersebut, dalam bukti kuitansi tersebut tertulis objek yang menjadi transaksi adalah tanah pekarangan dengan ukuran 8 m x 30 m yang terletak di RT.13, RW.06, Dusun II, Tarus, sedangkan dalam perkara *a quo* yang menjadi objek sengketa adalah tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang berada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus. Sehingga, dari segi luas tanah yang ada di bukti surat T-1 yang diajukan Para Tergugat berbeda dengan luas tanah objek sengketa yang didalilkan Para Tergugat dalam jawabannya yang mana juga adalah objek sengketa dalam perkara *a quo*, dimana dalam bukti T-1 objek transaksi tanah adalah tanah seluas 8 m x 30 m yaitu seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) sedangkan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi), begitu juga dengan alamat letak tanah objek sengketa yang ada di T-1 berbeda dengan alamat yang menjadi objek sengketa saat ini yaitu di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, sebagaimana juga hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dari Para Tergugat, yaitu pemilik asal tanah objek sengketa adalah Thomas Dima yang kemudian dialihkan kepemilikannya ke Tergugat III melalui jual beli, Para Tergugat hanya menyertakan bukti surat T-1 di atas dan juga keterangan dari saksi Weo Meidizon Riwu yang mengetahui mengenai kuitansi tersebut, tanpa menyertakan bukti-bukti surat lainnya mengenai kepemilikan tanah objek sengketa tersebut. Sehingga, menurut Majelis Hakim Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa dahulu adalah milik Thomas Dima, karena tentunya kuitansi bukanlah suatu bukti kepemilikan atas tanah, dan dari penandatanganan kuitansi saja tidak bisa disimpulkan bahwa penjual tanah tersebut adalah benar-benar pemilik tanah yang asli, namun haruslah disertai dengan bukti-bukti kepemilikan lain yang diatur dalam UU Pokok Agraria, seperti girik, surat *letter c*, atau bahkan Sertipikat yang berisi keterangan mengenai kepemilikan tanah, selain itu bila memang telah terjadi jual beli tanah, tetapi tanah tersebut memang belum bersertipikat maka haruslah juga terdapat Surat Pelepasan Hak yang ditandatangani oleh para pihak, perangkat desa setempat dan juga camat. Namun, Para Tergugat dalam perkara *a quo* ternyata tidak menyertakan salah satu dari bukti-bukti surat yang menyatakan kepemilikan tanah tadi, dan keterangan dari saksi Weo Meidizon Riwu juga hanya menerangkan ia melihat bukti kuitansi tersebut (T-1) ketika transaksi antara Tergugat III ke Tergugat II, sehingga ia tidak ada pada saat transaksi antara Thomas Dima dan Tergugat III, selain itu saksi Weo Meidizon Riwu juga tidak mengetahui mengenai bagaimana status kepemilikan tanah dari Thomas Dima, begitu juga asal-usulnya;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan di atas menurut Majelis Hakim, Para Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti bahwa Thomas Dima adalah pemilik asal tanah objek sengketa tersebut yang kemudian dialihkan ke Tergugat III, baik dengan bukti surat T-1 dan juga keterangan dari saksi Weo Meidizon Riwu, terlebih lagi terdapat perbedaan luas dan alamat letak tanah dalam kuitansi T-1 dengan objek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga bisa saja kuitansi tersebut adalah untuk objek tanah lain yang juga berada di lingkungan objek sengketa, dan sekalipun memang kuitansi T-1 tersebut merupakan apa yang dimaksud objek sengketa oleh Para Tergugat, maka bila dilihat dari segi persyaratan jual beli tanah secara hukum agraria maka jual beli antara Thomas Dima dan Tergugat III tidak memenuhi persyaratan jual beli tanah sebagaimana yang telah Majelis Hakim uraikan sebelumnya, karena jual beli hanya dilakukan dengan kuitansi saja yang bahkan tanpa materai dan tanpa ada surat pelepasan hak yang ditandatangani para pihak dan para perangkat pemerintahan setempat;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai peralihan hak objek sengketa yang kedua yaitu dari Tergugat III ke Tergugat II yang mana untuk menguatkan dalil tersebut Para Tergugat menyertakan bukti T-2 yaitu kuitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Yulius Ratu Kale kepada Welem Laga Huru, untuk pembayaran sebidang tanah berukuran 18 x 9 m², yang terletak di RT.16, RW.07, Kelurahan Tarus, Kecamatan, Kupang Tengah, tertanggal 3 Januari 2008 dan dalil tersebut juga didukung oleh keterangan saksi yang dihadirkan Para Tergugat yaitu saksi Weo Meidizon Riwu yang mana ia ikut menandatangani kuitansi tersebut sebagai saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat bukti T-2 tersebut, dalam bukti kuitansi tersebut tertulis objek yang menjadi transaksi adalah sebidang tanah dengan ukuran 18 x 9 m² yang terletak di RT.16, RW.07, Kelurahan Tarus, Kecamatan, Kupang Tengah, sedangkan dalam perkara *a quo* yang menjadi objek sengketa adalah tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang berada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus. Sehingga, kembali terdapat perbedaan dari segi luas tanah yang menjadi objek transaksi dengan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dimana luas tanah dalam kuitansi T-2 adalah 18 x 9 m² yaitu 162 m² (seratus enam puluh dua meter persegi) sedangkan dalam objek sengketa perkara *a quo* adalah 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi), walaupun untuk alamat letak tanah dalam kuitansi T-2 dan objek sengketa saat ini adalah sama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dari Para Tergugat, yaitu objek sengketa dialihkan melalui jual beli oleh Tergugat III kepada Tergugat II, Para Tergugat menyertakan bukti surat T-2 di atas dan juga keterangan dari saksi Weo Meidizon Riwu yang mana ikut menandatangani kuitansi tersebut sebagai saksi bersama M. Dillak. Berdasarkan keterangan dari saksi Weo Meidizon Riwu, ia hadir pada saat terjadi transaksi tersebut yaitu pada Januari 2008, dan ketika itu sebelum melakukan penandatanganan, saksi Weo Meidizon Riwu hanya melihat kuitansi jual beli antara Thomas Dima dan Tergugat III yaitu bukti surat T-1, dan juga mendengar bila Tergugat III yang selama ini membayar pajak tanah tersebut, lalu kuitansi tersebut ditandatangani saksi Weo Meidizon Riwu namun ia tidak melihat uang untuk transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat T-2 dan juga keterangan dari saksi Weo Meidizon Riwu, Para Tergugat tidak menyertakan bukti surat atau bukti kepemilikan lainnya yang dapat mendukung mengenai transaksi jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat III dan juga Tergugat II, bahkan bukti pembayaran pajak tanah seperti yang disampaikan oleh saksi Weo Meidizon Riwu juga tidak disertakan sebagai bukti dalam perkara *a quo*, sehingga menurut Majelis Hakim, sama dengan uraian mengenai jual beli pada transaksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama (antara Thomas Dima dan Tergugat III) Para Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan objek sengketa hanya dengan menggunakan bukti surat kuitansi T-2. Selain itu, jual beli tanah antara Tergugat III dan Tergugat II juga tidak dapat dibenarkan karena hanya menggunakan kuitansi saja, dimana seperti diulas sebelumnya, untuk transaksi jual beli tanah setidaknya harus disertai dengan bukti-bukti kepemilikan tanah dan juga bukti surat pelepasan hak (bagi tanah yang belum bersertipikat) yang dilakukan dihadapan perangkat pemerintahan setempat, oleh karena itu transaksi jual beli antara Tergugat III dan Tergugat II juga tidak memenuhi persyaratan mengenai jual beli tanah sebagaimana di atur dalam PP Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti surat T-3 yaitu kuitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dari Marthen Ratu Kale kepada Welem Laga Huru, untuk pembayaran sebidang tanah beserta 1 (satu) unit bangunan semi permanen, yang terletak di RT.16, RW.07, Kelurahan Tarus, Kecamatan, Kupang Tengah, tertanggal 06 Oktober 2009. Berdasarkan penjelasan dari bukti surat Para Tergugat, kuitansi T-3 tersebut adalah bukti pelunasan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III untuk tanah seluas 12 x 8 m, yang mana itu berarti luas objek tanah yang ada di kuitansi T-3 adalah 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) dan berbeda luasnya dengan objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa khusus terhadap kuitansi T-3 ini setelah Majelis Hakim membaca kembali dalam jawaban, duplik maupun kesimpulan yang diajukan oleh Para Tergugat tidak ada satu dalilpun yang menyatakan bahwa Tergugat III pernah menjual tanah sengketa atau bahkan sebagian tanah sengketa kepada Tergugat I, yang ada dan diakui Para Tergugat dalam dalil-dalil sangkalannya adalah jual beli dari Thomas Dima kepada Tergugat III, dan dari Tergugat III ke Tergugat II. Kemudian, di dalam kuitansi T-3 juga terdapat nama-nama yang menjadi saksi dari transaksi itu, yaitu Karel Mooy dan saksi Weo Meidizon Riwu, namun ketika Majelis Hakim menanyakan mengenai tanda tangan saksi Weo Meidizon Riwu dalam kuitansi T-3 tersebut, saksi Weo Meidizon Riwu malah tidak mengetahui terdapat tanda tangannya dalam kuitansi T-3 tersebut, karena sepengetahuan saksi Weo Meidizon Riwu memang Tergugat III hanya menjual kepada Tergugat II dan ia hanya menandatangani kuitansi T-2 tersebut;

Menimbang, bahwa menurut saksi Weo Meidizon Riwu juga, Tergugat I justru memiliki tanah sengketa dari Tergugat II dengan membeli bagian baratnya seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), dimana saksi Weo Meidizon Riwu menyampaikan sepengetahuannya pada saat itu Tergugat I sedang berada di Flores dan meminta kepada saudaranya yaitu Tergugat II untuk mencari tanah, sehingga Tergugat II menyampaikan bahwa ia memiliki



tanah dan lebih baik tanah itu dibagi dua saja di antara mereka, dan akhirnya Tergugat I dan Tergugat II bersepakat mengenai itu;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim bukti surat kuitansi T-3 justru tidak saling mendukung dengan saksi Weo Meidizon Riwu yang diajukan oleh Para Tergugat sendiri, terlebih lagi saksi Weo Meidizon Riwu yang namanya tercantum dalam bukti kuitansi T-3 sebagai saksi menyangkal tanda tangannya dalam kuitansi tersebut, sehingga Majelis Hakim akan mengenyampingkan dan tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai bukti surat T-3 tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan dalil dari Para Tergugat dan juga keterangan saksi Weo Meidizon Riwu dan saksi Harry Prianto Modjo yang diajukan Para Tergugat, pada tahun 2014 sempat ada pengukuran batas ulang tanah milik Penggugat khususnya bagian selatan yang berbatas langsung dengan objek sengketa yang saat itu dikuasai Tergugat I dan Tergugat II, dimana pengukuran batas itu difasilitasi oleh Ketua RT setempat serta dihadiri oleh Para Tergugat, Penggugat, dan juga ada Yusuf Kana, yang mana menurut dalil Para Tergugat dan saksi Weo Meidizon Riwu, Yusuf Kana adalah saudara dari Samuel Kana yang merupakan pemilik awal tanah yang dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Para Tergugat dan keterangan saksi Weo Meidizon Riwu dan saksi Harry Prianto Modjo, bahwa pada saat pengukuran tersebut Yusuf Kana yang adalah anggota keluarga Kana yang merupakan pemilik awal tanah Penggugat tersebut, telah menunjukkan batas selatan sesungguhnya dari tanah yang dimiliki Penggugat yaitu 50 cm (lima puluh centimeter) dari bak air atau adalah sampai dengan yang Penggugat kuasai sekarang itu saja, tidak termasuk objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil di atas dan keterangan saksi Weo Meidizon Riwu dan saksi Harry Prianto Modjo, Majelis Hakim berpendapat dari kejadian dan penunjukan dari Yusuf Kana tersebut tidak dapat menjadi dasar ataupun bukti bahwa tanah dari Penggugat hanyalah sampai batas yang ditunjuk oleh Yusuf Kana, sehingga tanah yang Tergugat I dan Tergugat II tempati dan kuasai sampai saat ini bukanlah milik Penggugat. Karena, menurut Majelis Hakim, Yusuf Kana tidak memiliki hak untuk menunjuk batas tanah daripada milik Penggugat walaupun memang dia diminta hadir oleh pemerintah kelurahan setempat, terlebih lagi batas tanah yang ditunjukkan oleh Yusuf Kana tersebut telah bersertipikat (*vide bukti P-1*);

Menimbang, bahwa selain itu nama Yusuf Kana juga tidaklah tercantum dalam daftar Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1), nama yang ada di P-1 sebagai pemilik



asal adalah Johanis Samuel Kana, sehingga yang paling berhak adalah pemilik asal tanah tersebut yaitu Johanis Samuel Kana dan tentunya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang yang mengeluarkan Sertipikat tersebut, sekalipun dari keterangan saksi Weo Meidizon Riwu, Yusuf Kana adalah saudara dari Samuel Kana dan tanah tersebut merupakan tanah keluarga Kana, namun karena nama Yusuf Kana tidak tercantum pada Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1), itu berarti ia bukanlah pemilik tanah yang pada saat itu ia tunjuk-tunjuk batasnya, yaitu tanah yang Samuel Kana jual ke H. R. Theedens dan yang kemudian dijual ke Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim, dalil yang disampaikan oleh Para Tergugat mengenai hal di atas tidaklah dapat dijadikan bukti atau dasar bahwa tanah yang menjadi objek sengketa, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah milik mereka dan bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal pertimbangan diatas, baik mengenai bukti-bukti surat dan juga keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam persidangan, terdapat dua dalil mengenai asal-usul tanah yang menjadi objek sengketa saat ini, yaitu menurut Penggugat tanah tersebut diperolehnya dengan jual beli dari H. R. Theedens dengan disertai Akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana bukti surat P-2, lalu sebelumnya H. R. Theedens memperolehnya melalui jual beli juga dari Johanis Samuel Kana yang merupakan pemilik asal tanah seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) tersebut dan terhadap jual beli tersebut juga dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana kedua hal tersebut tercantum dalam bukti surat Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1). Sedangkan, dalil dari Para Tergugat, tanah yang menjadi objek sengketa berasal dari Thomas Dima yang kemudian menjualnya kepada Tergugat III dengan selemba bukti surat kuitansi T-1, yang kemudian objek sengketa dijual kembali oleh Tergugat III kepada Tergugat II dan Tergugat I dengan bukti surat berupa kuitansi T-2 dan kuitansi T-3;

Menimbang, bahwa melihat kedua dalil dari masing-masing pihak tersebut dan juga berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan mengenai peralihan hak atas tanah dengan jual beli sebagaimana Majelis Hakim telah uraikan sebelumnya dengan membahas satu persatu baik dari sisi pembuktian Penggugat dan Para Tergugat, maka menurut Majelis Hakim, Para Tergugat tidak dapat membuktikan asal muasal kepemilikan tanah objek sengketa sebab tidak ada satupun bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diujukannya yang mendukung mengenai kepemilikan objek sengketa tersebut oleh Para Tergugat dan dapat membantah dokumen kepemilikan milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1), walaupun memang sampai dengan saat ini mereka yang menguasai objek



sengketa. Namun, menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984, penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak daripada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut, sehingga penguasaan terhadap objek sengketa oleh Para Tergugat tanpa ada alas hak (*rechttitel*), maka belum cukup membuktikan bahwa mereka adalah pemilik tanah yang sah;

Menimbang, bahwa terlebih lagi berdasarkan uraian mengenai peralihan hak atas tanah dengan jual beli yang telah Majelis Hakim uraikan sebelumnya, dimana jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat yang hanya dengan bermodalkan kuitansi saja, tidaklah memenuhi persyaratan jual beli tanah sebagaimana prinsip jual beli tanah yang diatur dalam UU Pokok Agraria dan PP Pendaftaran Tanah yaitu terang, tunai dan riil, sehingga menurut Majelis Hakim jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat juga tidaklah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat dalam membuktikan asal muasal tanah tersebut dapat terangkai dengan jelas melalui Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1) dimana di sana terlihat jelas bagaimana peralihannya dari pemilik awal sampai dengan Penggugat, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1) tersebut juga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sebagaimana dikatakan Pasal 32 tentang UU Pendaftaran Tanah, selain itu mengenai jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan H. R. Theedens yang dilakukan di hadapan PPAT dengan menandatangani Akta Jual Beli (P-2), telah memenuhi persyaratan jual beli yang sah atas tanah menurut ketentuan dalam UU Pokok Agraria dan PP Pendaftaran Tanah, dan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No.779 K/Sip/1971, tanggal 5 Februari 1972, Akta Jual Beli tersebut merupakan bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga bila dibandingkan dengan kuitansi yang dihadirkan oleh Para Tergugat, maka kuitansi-kuitansi tersebut tidaklah memiliki kekuatan pembuktian seperti layaknya apa yang dimiliki oleh Penggugat dan tidaklah dapat membantah bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian apa yang dilaporkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kupang dalam bukti surat P-3 yaitu Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610, tanggal 10 Juni 2020, adalah benar bahwa tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana pada bukti surat Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1) telah dikuasai oleh pihak lain yaitu Para Tergugat, karena dalam pembuktian Para Tergugat tidak dapat membantah hal



tersebut dengan bukti kepemilikan yang mereka miliki seperti yang telah Majelis Hakim uraikan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah yang menjadi objek sengketa saat ini, yang berada di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dan seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) adalah berasal dari bagian tanah keseluruhan milik Penggugat seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1), dan terhadap tanah keseluruhan itu berasal dari H. R. Theedens yang menjual kepada Penggugat berdasarkan bukti surat Akta Jual Beli (P-2) pada tanggal 15 Oktober 2009, dan sebelumnya H. R. Theedens memperoleh keseluruhan tanah tersebut yaitu tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1) dari Johanis Samuel Kana, sebagaimana riwayat yang terdaftar di bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lain, pada Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1), sehingga pemilik yang berhak atas tanah objek sengketa adalah Penggugat sebagaimana pada Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dengan dalil perbuatan melawan hukum yang telah didalilkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan: "Tiap-tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu", sehingga bila dikualifikasikan perbuatan melawan hukum terdiri dari beberapa unsur-unsur, yaitu:

- Adanya suatu perbuatan
- Perbuatan tersebut melawan hukum
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- Adanya kerugian bagi korban
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum diperlukan 4 (empat) syarat (Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, penerbit Pascasarjana FH UI 2003, halaman 117):

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;



Menimbang, bahwa dengan demikian, setiap perbuatan yang menjual dan juga menguasai objek sengketa tanpa izin atas pemilik yang sudah terlebih dahulu memiliki tanah tersebut adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Memimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim diatas dan berdasarkan fakta di persidangan, perbuatan Tergugat III yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II pada tanggal 3 Januari 2008 dengan bermodalkan kuitansi tanpa bukti kepemilikan lain yang sah dari Tergugat III, yang mana ternyata pada tahun tersebut terhadap tanah objek sengketa telah ada sertipikatnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1) dan pada saat itu pemiliknya adalah H. R. Theedens, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subyektif orang lain, yaitu orang yang berhak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 610 (P-1), yang mana kedepannya perbuatannya tersebut merugikan pihak Penggugat secara tidak langsung;

Menimbang, bahwa begitu juga dengan tindakan perbuatan dari Tergugat II dan Tergugat I yang membeli tanah objek sengketa dari Tergugat III dan menguasainya sampai saat ini, dengan membeli tanah objek sengketa tersebut tanpa memperhatikan dokumen-dokumen kepemilikan tanah tersebut dan pembelian itu juga tidak dilakukan dihadapan PPAT bahkan tidak dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Kepala Desa atau Lurah setempat, maka dapat dikatakan jual beli yang dilakukan diantara Para Tergugat tidak sah dan tidak dapat dilindungi secara hukum, karena tidak memenuhi syarat kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terlebih lagi Para Tergugat melalui bukti-bukti surat dan keterangan saksinya terdapat ketidaksesuaian satu sama lain dan juga tidak dapat mendukung pembuktian asal usul kepemilikan tanah objek sengketa seperti yang didalilkan Para Tergugat, sebagaimana seperti yang Penggugat dapat buktikan asal usul tanah objek sengketa dan juga kepemilikannya dengan jelas serta terangkai secara runtut melalui bukti-bukti surat juga keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat. Sehingga, tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai objek sengketa yang mana merupakan milik Penggugat pada saat ini adalah perbuatan melawan hukum dan sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat;



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil untuk membuktikan dalil pokok dari gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu daripada petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan mengenai batas-batas tanah sengketa yang seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan batas-batas:

1. Timur berbatasan dengan : jalan
2. Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
3. Utara berbatasan dengan : Tanah Penggugat
4. Selatan berbatasan dengan : jalan

merupakan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut menurut Majelis Hakim oleh karena berdasarkan uraian fakta hukum dalam persidangan yang tidak disangkal juga oleh kedua belah pihak begitu juga sesuai fakta pada saat sidang Pemeriksaan Setempat, maka untuk luas tanah sengketa, alamat tanah sengketa juga batas-batas tanah sengketa adalah telah sesuai dengan sebagaimana petitum di atas, dimana Majelis Hakim juga dalam uraian pertimbangannya telah menyatakan bahwa objek tanah sengketa adalah milik dari Penggugat yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian terhadap petitum angka 2 (dua) tersebut yang membahas mengenai kepemilikan objek sengketa yang disertai dengan uraian luas, letak dan batas-batas tanah sudah sepatutnya untuk dikabulkan, namun dengan perubahan redaksional yang akan dituangkan pada amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek tanah sengketa merupakan satu kesatuan dari tanah milik Penggugat yang sebagaimana tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 atau Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1) yaitu seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas:

1. Timur berbatasan dengan : jalan
2. Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
3. Utara berbatasan dengan : tanah M. Nemohaifeto dan tanah Markus Obes
4. Selatan berbatasan dengan: jalan;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, menurut Majelis Hakim sebagaimana pula telah dijelaskan dalam uraian pertimbangan sebelumnya, bahwa objek tanah sengketa adalah berasal dari sebagian tanah seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang merupakan tanah



dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1), begitu juga dengan batas-batas dari keseluruhan luas tanah tersebut juga telah sesuai dengan fakta persidangan, keterangan saksi yang diajukan Penggugat dan juga tentunya dengan batas-batas yang ada di Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1), sehingga dengan demikian, terhadap petitum angka 3 (tiga) tersebut yang membahas bahwa objek sengketa merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 610 (P-1) sudah sepatutnya untuk dikabulkan, namun dengan perubahan redaksional yang akan dituangkan pada amar Putusan ini

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat), karena dari uraian-uraian pertimbangan di atas sudah dijelaskan bahwa tindakan dari Tergugat III yang menjual objek sengketa kepada Tergugat II, dimana sesungguhnya objek sengketa pada saat jual beli tersebut bukan milik Tergugat III, dan juga Tergugat II serta Tergugat I yang membeli tanah objek sengketa dari Tergugat III tanpa disertai dengan bukti kepemilikan yang sah dan proses jual beli yang tidak sah, lalu menguasainya sampai dengan saat ini walaupun telah pernah diberikan peringatan oleh Penggugat, adalah sebuah perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat, sehingga terhadap petitum angka 4 (empat) ini sudah sepatutnya dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional yang akan dituangkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) dimana Penggugat meminta untuk Para Tergugat menyerahkan bidang tanah yang dikuasai yang saat ini menjadi objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai, baik dari tangan sendiri atau tangan orang lain dan bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia, terhadap petitum tersebut dikarenakan Majelis Hakim dalam pertimbangannya sudah menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang telah mendapat hak dari Para Tergugat agar menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong baik secara sukarela maupun dengan menggunakan upaya paksa, sehingga terhadap petitum angka 5 (lima) tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) dimana Penggugat meminta agar Para Tergugat membayar kerugian materiil dan imateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp523.000.000,00 (lima ratus dua puluh tiga juta rupiah), terhadap hal tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan dahulu dari kerugian materiil yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, bahwa Penggugat berdalil akibat objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak bisa melakukan usaha kos-kosannya yang telah



direncanakannya pada tahun 2013, dimana Penggugat berencana membangun 5 (lima) kamar kos-kosan dengan penghasilan perkamar kos Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga bila ditotalkan sampai dengan Agustus 2021 ketika perkara ini mulai berproses, maka seharusnya Penggugat telah mendapat uang pemasukan sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah). Bahwa terhadap dalil tersebut, Majelis Hakim berpendapat, itu masih hanyalah perkiraan dan juga wacana dalam pikiran dari Penggugat sehingga belum sama sekali dilakukan oleh Penggugat atau Penggugat belum mengeluarkan uang sama sekali terkait wacananya tersebut, baik dengan memesan bahan bangunan atau membayar biaya tukang untuk membangun kos-kosan tersebut, sehingga tidak ada bukti rincian kerugian yang menjadi dasar tuntutan dari Penggugat tersebut, dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No.492 K/ Sip/1970 maka terhadap tuntutan ganti rugi seperti diatas harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi kerugian imateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), menurut Majelis Hakim terhadap hal tersebut juga tidak dapat dibuktikan dengan rincian yang jelas dari Penggugat, maka sesuai Yurisprudensi di atas pula, tuntutan ganti rugi imateriil yang diajukan oleh Penggugat tidaklah jelas dan tidak dapat diterima. Sehingga, terhadap petitum angka 6 (enam) tersebut tidaklah berdasar dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat lain yang diajukan oleh Penggugat oleh karena menurut Majelis Hakim tidak berkaitan secara langsung dengan perkara *a quo* sehingga majelis hakim tidak mempertimbangkannya dan harus pula di kesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, Pasal 1365 KUHPerdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI



1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan batas-batas:

- Timur berbatasan dengan : jalan
- Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
- Utara berbatasan dengan : Tanah Penggugat
- Selatan berbatasan dengan : jalan

adalah merupakan milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah bagian yang tak terpisahkan dengan tanah Penggugat sebagaimana yang tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 Desa/ Kelurahan Tarus, Kabupaten Kupang dan Gambar Situasi Nomor: 3615/1995 dengan luas tanah keseluruhan yaitu seluas 2.290 m² (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas:

- Timur berbatasan dengan : jalan
- Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
- Utara berbatasan dengan : tanah M. Nemohaifeto dan tanah Markus Obes
- Selatan berbatasan dengan: jalan;

4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa beserta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya kepada Penggugat baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa, dan apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan alat negara dalam hal ini yaitu Kepolisian Republik Indonesia;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.565.000 (tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi, pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2022, oleh kami, Afhan Rizal Alboneh, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fridwan Fina, S.H., M.H. dan Hendra Abednego Halomoan Purba, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 16 November 2021. Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2022 telah diucapkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri Yeremias Emi, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fridwan Fina, S.H., M.H.

Afhan Rizal Alboneh, S.H.

Hendra Abednego Halomoan Purba, S.H.

Panitera Pengganti,

Yeremias Emi, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp1.375.000,00;
anggulan	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP Relas.....	:	
5.....P	:	Rp2.000.000,00;
emeriksaan setempat.....	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.565.000,00;</u>

(tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu)