



P U T U S A N
Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara para pihak tersebut dibawah ini :

RORO DYAH AGUNG RATRI UTARI, Perempuan, lahir di Alor pada tanggal 08 Juli 1971, Warga Negara Indonesia, kawin, pendidikan SMA, mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Alam Asri B.VIII Nomor 10, RT.009 / RW.016, Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374104807710002, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Drs. HENDRIYANUS RUDYANTO TONUBESSI, S.H., M.Hum, Advokat (PERADI), berkantor pada Yayasan Bantuan Hukum Anugerah Kupang, di Jalan W. J. Lalamentik Nomor 181C, Lt. III, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2018 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang dengan Register Nomor 09/LGS/SK/PDT/2019/PN Kpg tanggal 07 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

L A W A N :

1. **Rasid Boli**, Laki-laki, tempat dan tanggal lahir tidak diketahui, pendidikan tidak diketahui, kawin, Warga Negara Indonesia, pekerjaan tidak diketahui, beralamat di Jalan Keuangan Negara (belakang Kantor Keuangan Negara Kupang), RT.024 / RW.007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, Nomor KTP tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **Misba Ismail**, Laki-laki, tempat dan tanggal lahir tidak diketahui, pendidikan tidak diketahui, kawin, Warga Negara Indonesia, pekerjaan tidak diketahui, beralamat di Jalan Keuangan Negara (belakang Kantor Keuangan Negara Kupang), RT.024 / RW.007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan



Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, Nomor KTP tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;

Dalam hal ini **Tergugat I** dan **Tergugat II** diwakili oleh kuasa hukumnya SEMUEL AHAB, S.H., Advokat (PERADI), berkantor di Jalan Oekalipi Nomor 23, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Desember 2018 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A dengan Register Nomor 755/LGS/SK/PDT/2018/PN Kpg tanggal 19 Desember 2018 ;

3. **Sofyan Anton**, Laki-laki, tempat dan tanggal lahir tidak diketahui, pendidikan tidak diketahui, kawin, Warga Negara Indonesia, pekerjaan tidak diketahui, dahulu beralamat di Jalan Keuangan Negara (belakang Kantor Keuangan Negara Kupang), RT.024 / RW.007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, dan saat ini sudah **tidak diketahui tempat tinggalnya**, Nomor KTP tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat – surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 3 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Kpg yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung yang lahir dari perkawinan antara Samaun Samadikun, S.H. (almarhum) dan A.A.I. Rai Putra, sekaligus bertindak selaku kuasa dari para ahli waris lainnya, sebagaimana tertegaskan dalam Surat Kuasa Ahli Waris bertanggal 24 September 2018
2. Bahwa ayah Penggugat bernama Samaun Samadikun, S.H., semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi), bersertifikat Hak Milik Nomor 4410, tahun 2004, semula atas nama Samaun Samadikun, S.H., dan saat ini telah berubah menjadi atas nama **A.A.I.Rai Putra**, dkk, terletak di RT.024 / RW.007

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Kpg



Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;

Sebelah Timur : berbatasan dengan pekarangan S. Purba, S.H. ;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan J. P. Isu, S.H. ;

Sebelah Barat : dahulu jalan, saat ini berbatasan dengan tanah pekarangan yang ditempati oleh Romy Lado, S.Pd. ;

Selanjutnya disebut Objek Sengketa ;

3. Bahwa oleh karena semasa hidupnya Ayah Kandung Penggugat sebagai seorang Hakim yang harus bertugas berpindah-pindah hingga akhirnya pensiun dan menetap hingga meninggal dunia di Semarang - Jawa Tengah, maka oleh Ayah Kandung Penggugat "menitipkan" Objek Sengketa kepada Mohammad Zainudin, S.H., (kini telah meninggal dunia) untuk menjaga dan "mencari calon pembeli", hal mana kemudian oleh Ayah Kandung Penggugat memberikan Surat Kuasa Khusus bertanggal 16 Desember 2005, dan Akta Kuasa Nomor 63 tanggal 27 Pebruari 2006 kepada Nurmandiri Zainudin (anak kandung dari Mohammad Zainudin, S.H.) untuk "mencari calon pembeli" ;
4. Bahwa oleh Mohammad Zainudin, S.H. ketika masih hidup, Para Tergugat diizinkan untuk "tinggal sementara" di atas Objek Sengketa, dan apabila dikemudian hari Objek Sengketa tersebut akan dipergunakan kembali atau diperjual-belikan oleh Ayah Penggugat, maka Para Tergugat harus meninggalkan Objek Sengketa tersebut dengan tanpa ada konsekuensi ikutannya berupa "biaya pengosongan" ;
5. Bahwa hingga saat Ayah Kandung meninggal dunia di Semarang-Jawa Tengah, Objek Sengketa tersebut belum sempat terjual, dan atas pertimbangan Para Ahli Waris dari almarhum Samaun Samadikun, S.H., Objek Sengketa tersebut akan dipergunakan oleh Penggugat ;
6. Bahwa walaupun Penggugat telah melakukan berbagai upaya meminta Para Tergugat untuk dapat mempersiapkan diri sekaligus mencari tempat tinggal lainnya agar Objek Sengketa segera dikosongkan, sehingga Penggugat dapat memanfaatkan Objek Sengketa tersebut, namun Para Tergugat "enggan" untuk mengosongkan Objek Sengketa, bahkan mengajukan "syarat" yang dipandang tidak beralasan hukum, dan karenanya Penggugat mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan perkara a quo ;



7. Bahwa oleh karena Para Tergugat “mendiami” Objek Sengketa selama ini secara “Cuma-Cuma”, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat melalui gugatan perkara a quo mendesak agar Para Tergugat segera mengosongkan Objek Sengketa dengan tanpa meminta “ganti rugi”, dan menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bahkan bila mana perlu dengan bantuan aparat keamanan ;
8. Bahwa oleh karena Penggugat, selaku Ahli waris dari Samaun Samadikun, S.H. (almarhum) adalah pihak yang memiliki hak atas sebidang tanah seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi), bersertifikat Hak Milik Nomor 4410, Tahun 2004, semula atas nama Samaun Samadikun, S.H., dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, dkk, terletak di RT.024 / RW.007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan perkara a quo, maka sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya ;
9. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan atas Objek Sengketa memiliki kekuatan pembuktian “sempurna”, maka cukup beralasan hukum Putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun Para Tergugat menyatakan verzet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*) ;

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, perkenankan Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat, seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, Para Tergugat telah menempati bahkan menguasai Objek Sengketa dengan tanpa hak ;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, segera mengosongkan objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi), bersertifikat Hak Milik Nomor 4410, Tahun 2004, semula atas nama Samaun Samadikun, S.H., dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, dkk, terletak di RT 024 RW 007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas ;
Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;
Sebelah Timur : berbatasan dengan pekarangan S. Purba, S.H. ;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan J. P. Isu, S.H. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : dahulu jalan, saat ini berbatasan dengan tanah pekarangan yang ditempati oleh Romy Lado, S.Pd. ;

dengan sukarela dan tanpa menuntut ganti rugi, serta menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bahkan bila mana perlu dengan bantuan Aparat Keamanan ;

4. Menyatakan demi hukum, putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun Para Tergugat menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya demikian pula Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap di persidangan didampingi Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Tergugat III tidak hadir dipersidangan dan tidak pula menunjuk wakilnya yang sah untuk mewakilinya di persidangan, meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut melalui panggilan umum berdasarkan surat permohonan bantuan panggilan Panitera Pengadilan Negeri Kupang tertanggal 6 Desember 2018 dan tanggal 11 Desember 2018;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim mengupayakan perdamaian bagi kedua belah pihak melalui proses mediasi berdasarkan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr A. A. GDE OKA MAHARDIKA, S.H Hakim Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan Laporan Hakim mediator tersebut ternyata upaya perdamaian antara kedua belah pihak gagal mencapai perdamaian ;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak tercapai, maka acara persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat I dan II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Kpg



I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa batas tanah obyek sengketa sebelah Barat saat ini dengan pekarangan yang ditempati oleh Romy Lado, S.Pd, akan tetapi dahulu bukan dengan jalan melainkan dengan tanah sengketa ;
2. Bahwa para Tergugat menempati obyek tanah sengketa atas permintaan Bapak Zainudin almarhum selagi masih hidup dan disetujui pemilik tanah Bapak SAMAUN SAMADIKUN, S.H, sejak tahun 1989 ;
3. Bahwa atas dasar permintaan Bapak ZAINUDIN alm tersebut, maka para Tergugat mengeluarkan biaya membeli bahan bangunan membangun rumah tinggal semi permanen diatas tanah obyek sengketa menjaga dan mengawasi tanah sengketa tersebut dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah obyek sengketa ;
4. Bahwa sebelum meninggal dunia Bapak Zainudin alm beliau yang mengurus proses Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 4410 tahun 2004 atas nama SAMAUN SAMADIKUN, S.H, beliau tidak pernah memberitahukan kepada para Tergugat bahwa obyek tanah sengketa akan dijual, sehingga para Tergugat harus meninggalkan obyek tanah sengketa tanpa ada biaya pengosongan ;

Setelah Sertifikat Hak Milik diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang pada tahun 2004, dimana tahun 2005 Bapak Zainudin telah meninggal dunia, barulah terjadi pemberian Kuasa kepada anak Zainudin bernama Nurmandiri Zainudin untuk menjual obyek sengketa dengan tidak ada koordinasi dengan para Tergugat, sebagaimana dalil Penggugat angka 3 dan angka 4 yang tidak mengandung kebenaran ;

5. Bahwa setelah kuasa menjual diberikan kepada Nurmandiri Zainudin alias Joko pada tahun 2005 dimana obyek sengketa sudah ada sertifikat Hak Milik yang diterbitkan tahun 2004, oleh karena Nurmandiri Zainudin ini tidak pernah mengawasi dan menjaga obyek sengketa, sehingga tidak merasakan penderitaan yang dialami para Tergugat karena banyak pihak yang datang berusaha mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya akan tetapi dipertahankan oleh para Tergugat sampai terjadi adu fisik dan dimana obyek sengketa dapat diproses Sertifikat Hak Milik serta proses menjual obyek sengketa tersebut baik pemilik tanah maupun orang yang diberi kuasa menjual tanah tidak koordinasi secara baik dengan para Tergugat, tiba-tiba pada tanggal 30 Nopember 2017 Nurmandiri Zainudin Alias JOKO bersama Penggugat membawa



Pembeli tanah langsung kerumah Tergugat I RASID BOLI minta kepada para Tergugat agar segera mengosongkan tanah sengketa karena Penggugat telah menjual tanah sengketa kepada Bapak DEWA anggota Polri dengan harga per meter Rp.1.500.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ;

6. Bahwa ketika itu sudah musim hujan, sehingga para Tergugat kumpul keluarga dan minta Penggugat membuka harga tanah obyek sengketa agar terjadi tawar menawar harga tanah sengketa agar para Tergugat membayar kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak hiraukan tawaran dari para Tergugat atau meremehkan dan melaporkan para Tergugat kepada Kepolisian Resort Kota Kupang, seolah-olah para Tergugat memakai / menempati tanah obyek sengketa tanpa mempunyai Surat-Surat Kepemilikan tanah ;
7. Bahwa terhadap Laporan Penggugat pada angka 6 tersebut oleh Kepolisian Resort Kota Kupang telah memproses para Tergugat sebagai Tersangka dengan tindak Pidana Ringan dan melimpahkan ke Pengadilan Negeri Kupang dengan Register perkara Nomor 2/PID.CR/2018/PN Kpg, dimana dalam persidangan Penggugat menerangkan menjual tanah sengketa per m2 seharga Rp 645.000,00 (Enam Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah), sehingga keterangan Penggugat menjual tanah sengketa per m2 Rp 1.500.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) adalah bohong, oleh karena awalnya para Tergugat minta Penggugat membuka harga tanah sengketa agar terjadi tawar menawar para Tergugat membeli tanah sengketa akan tetapi tidak dihiraukan oleh Penggugat, sehingga terjadi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 2/PID/CR/2018/PN Kpg, tanggal 19 Januari 2018 dengan amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menyatakan Terdakwa I MISBA ISLAMI als MISBA, Terdakwa II RASID BOLI als RASID tersebut diatas terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan akan tetapi bukan merupakan tindak Pidana ;
 2. Melepaskan para Terdakwa dari segala tuntutan Hukum ;
 3. Membebankan biaya perkara dalam perkara ini kepada Negara ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan para Tergugat angka 5, 6 , dan Petitum angka 2 adalah ditolak, karena tidak mengandung kebenaran, sebab sebenarnya keberadaan para Tergugat diatas obyek sengketa



karena diberi hak tinggal diatas tanah sengketa oleh Bapak Zainudin alm dan disetujui Pemilik Tanah Bapak Samaun Samadikun, S.H. ;

Dimana saat mediasi kasus ini para Tergugat minta Penggugat hadir langsung untuk dicari solusi terbaik akan tetapi, seolah-olah meremahkan para Tergugat dengan bermodalkan Sertifikat hak Milik atas obyek sengketa dimana Penggugat sendiri tidak merasakan penderitaan para Tergugat mempetahkan tanah sengketa tersebut.

8. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang pada angka 7 adalah sebagai akibat kebohongan dari Penggugat bahwa para Tergugat menempati obyek tanah sengketa tanpa izin dan menipu para Tergugat mengenai harga tanah yang sebenarnya, oleh karena itu dalil Penggugat angka 5, 6 dan 7 adalah bohong karena tidak benar, sehingga ditolak, oleh sebab :

- Tanah sengketa mulai adanya Inisiatif untuk menjualnya setelah adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 4410 tahun 2004 atau setelah meninggalnya Bapak Zainudin alm ;

- Penggugat minta para Tergugat mengosongkan tanah sengketa pada tanggal.30 Nopember 2017 setelah menjual tanah sengketa kepada Bapak DEWA dengan menerima DP sebesar Rp.10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) lihat keterangan Penggugat dalam Putusan Nomor 2/Pid.CR/2018/PN Kpg halaman 3 alinea yang diajukan sebagai bukti dalam perkara ini ;

- Penggugat tanpa etiket baik memberitahukan kepada para Tergugat mengenai rencana jual tanah sengketa sebelumnya atau setelah meninggalnya Bapak Zainudin alm ;

9. Bahwa jika para Tergugat tidak membangun rumah tinggal diatas tanah sengketa dan Tanah sengketa dalam keadaan kosong, maka tanah sengketa dapat diserobot dan dikuasai oleh orang lain, dimana ada tanah-tanah yang kosong walaupun telah bersertifikat Hak Milik tidak ada Penghuni dan bangunan rumah diklaim sebagai milik dan atau mengalihkan hak kepada orang lain, sehingga mustahil Penggugat berada di. Pulau Jawa bisa mempunyai tanah di Kupang untuk menjual tanah tersebut, jika para Tergugat tidak menjaga dan mengawasi dengan membangun rumah tinggal, sehingga dalil Penggugat angka 7 dan 8 adalah tidak beralasan hukum oleh karena itu ditolak ;

II. DALAM REKONVENSII.



Bahwa dalil-dalil dalam Konvensi dipergunakan kembali sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini ;

1. Bahwa atas permintaan Bapak Zainudin alm kepada para Penggugat Rekonvensi untuk menempati tanah sengketa sejak tahun 1989 saat itu belum ada Sertifikat Hak Milik yang disetujui oleh Bapak Samaun Samadikun, S.H., sehingga para Tergugat mengeluarkan biaya membangun rumah tinggal semi Permanen diatas tanah obyek sengketa ;
2. Bahwa biaya untuk membangun rumah semi permanen diatas tanah sengketa apa bila diperhitungkan saat ini, maka biaya untuk satu unit rumah sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) ;
3. Bahwa berdasarkan perhitungan biaya membangun rumah tinggal semi permenen diatas obyek tanah sengketa oleh para Penggugat Rekonvensi atas izin Bapak Zainudin alm yang disetujui oleh Bapak Samaun Samadikun, S.H., maka apa bila ahli waris dari Bapak Samaun Samadikun, S.H., (Tergugat Rekonvensi) dan ahli waris dari Zainudin alm menginginkan agar para Penggugat Rekonvensi membongkar rumah dan mengosongkan tanah obyek sengketa, maka para Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi yaitu Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) dan Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), sehingga berjumlah Rp.200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) ;
4. Bahwa tuntutan ganti rugi dari para Penggugat Rekonvensi adalah berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indoensia Nomor 1967 K/Pdt/1995, tanggal 18 Juni 1998 dengan Kaidah Hukum Pengosongan Tanah Penghuni ganti rugi uang ;
5. Bahwa dalam gugatan Konvensi tidak dimohon Pembongkaran rumah tinggal semi permanen oleh Penggugat Konvensi, oleh karena itu rumah semi Permenan para Penggugat Rekonvensi tetap berdiri diatas tanah obyek sengketa yang dihuni para Penggugat Rekonvensi sampai adanya ganti rugi uang dari Tergugat Rekonvensi ;
6. Bahwa para Penggugat pula menuntut ganti rugi uang pemulihan nama baik dan kehormatan para Penggugat Rekonvensi, karena dituduh menempati tanah obyek sengketa tanpa izin, akan tetapi sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 2/PID.CR/2018/PN Kpg, tanggal 19 Januari 2019 para Penggugat Rekonvensi dilepaskan dari tuntutan



hukum, oleh karena para Penggugat Rekonvensi menempati obyek sengketa dengan etiket baik, sehingga atas dasar itu para Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi yang dinilai dengan uang sebesar Rp.2.000.000.000,00 (Dua Milaird Rupiah) dibayar seketika dan sekaligus dan untuk menjamin tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat Rekonvensi, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar harta kekayaan Tergugat Rekonvensi dan yang memberi Kuasa kepadanya disita (Consevoir Beslag) sebagai jaminan pelunasan tuntutan ganti rugi dari para Penggugat Rekonvensi ;

Berdasarkan seluruh uraian Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, mohon kepada Bapak Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

- I. Dalam Konvensi ;
 1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban para Tergugat untuk seluruhnya ;
 2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- II. Dalam Rekonvensi ;
 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan para Pengggat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan para Penggugat menempati tanah sengketa dengan etiket baik ;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada kepada para Penggugat Rekonvensi yaitu ;
 - 3.1. Ganti rugi Pengosongan tanah uang sebesar Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) ;
 - 3.2. Ganti rugi Pemulihan nama baik dan Kehormatan para Penggugat uang sebesar Rp.2.000.000.000,00 (Dua Miliard Rupiah) ;Total ganti rugi adalah sebesar Rp. 2.200.000.000,00 (Dua Miliard Dua Ratus Juta Rupiah) ;
 4. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kupang adalah Sah dan Berharga ;
- III. Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi ;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari pihak Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya dan menolak semua dalil jawaban Tergugat, selanjutnya terhadap Replik Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya



tetap mempertahankan dalil jawabannya dan menolak semua gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah melampirkan bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Foto kopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 4410 Tahun 2004, semula atas nama Samaun Samadikun, diberi tanda P-1, sesuai dengan aslinya ;
2. Foto kopi Surat Kematian Nomor 474.3/018/35.73.05.1002/2012 tanggal 10 April 2012, diberi tanda P-2, tidak ada aslinya ;
3. Foto kopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari almarhum Samaun Samadikun, S.H. tanggal 24 September 2018, diberi tanda P-3, sesuai dengan aslinya ;
4. Foto kopi Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 24 September 2018, diberi tanda P-4, sesuai dengan aslinya ;
5. Foto kopi Akta Kuasa Nomor 63 tanggal 27 Februari, diberi tanda P-5, sesuai dengan aslinya ;
6. Foto kopi Kartu Keluarga Nomor 428.605.04/12/2000, diberi tanda P-6, tidak ada aslinya ;
7. Foto kopi Surat Kuasa tanggal 16 Desember 2005, dari Samaun Samadikun, S.H., kepada Nurmandiri Zainudin, diberi tanda P-7, tidak ada aslinya ;
8. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994, diberi tanda P-8, sesuai dengan aslinya ;
9. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995, diberi tanda P-9, sesuai dengan aslinya ;
10. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000, diberi tanda P-10, sesuai dengan aslinya ;
11. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, diberi tanda P-11, sesuai dengan aslinya ;
12. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002, diberi tanda P-12, sesuai dengan aslinya ;
13. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003, diberi tanda P-13, sesuai dengan aslinya ;
14. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004, diberi tanda P-14, sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah di beri materai yang cukup sehingga dapat di pergunakan sebagai bukti sah dalam persidangan ;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertahankan dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi AMINAH ZAINUDIN ;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa karena tanah tersebut ayah Penggugat bernama Samaun Samadikun (almarhum) menitipkan kepada suami saksi yang bernama Muhammad Zainudin (almarhum) yang sekarang dikuasai oleh para Tergugat ;
- Bahwa, Saksi kenal Roro Dyah Agung Ratri Utari adalah anak kandung Samaun Samadikun (almarhum) ;
- Bahwa setahu saksi karena ayah Penggugat sebagai hakim sehingga tinggal berpindah tempat, pernah bertugas di Alor kemudian pindah ke Kupang dan tinggal di perumahan hakim ;
- Bahwa Samaun Samadikun (almarhum) memberikan kuasa kepada suami, Saudara (Muhammad Zainudin) untuk menjual, lalu suami saksi suruh para Tergugat buat rumah ditanah sengketa supaya menjaga tanah tersebut ;
- Bahwa Suami saksi (Muhammad Zainudin) pernah menawarkan kepada para Tergugat agar membeli tanah tersebut dengan harga Rp.35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), namun para Tergugat tidak membeli ;
- Bahwa benar, saksi tahu letak lokasi sengketa dibelakang kantor gedung keuangan, namun luasnya saksi tidak tahu, batas-batas juga saksi tidak tahu ;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah meminta langsung pada orang tua Penggugat ;
- Bahwa orang Tua Penggugat tidak menyuruh para Tergugat membuat rumah dilokasi sengketa;
- Bahwa benar, tanah tersebut sudah ada sertifikat atas nama Samaun Samadikun, dulu tanah kosong ;
- Bahwa Suami saksi Muhammad Zainudin yang memberi ijin kepada para Tergugat untuk menempati lokasi sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu persyaratan dari suami Muhammad Zainudin kepada Para Tergugat untuk menempati lokasi tersebut, karena suami tidak beritahukan kepada saksi ;



- Bahwa pada waktu Muhammad Zainudin meninggal dunia tanah sudah sertifikat atas nama Samaun Samadikun ;
- Bahwa setahu saksi Roro Dyah Agung Ratri Utari adalah anak dari Samaun Samadikun kalau isteri sekarang sakit ;
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu apakah Sertifikat lokasi sengketa masih atas nama Samaun Samadikun ;
- Bahwa tanah sengketa sampai sekarang masih dikuasai Para Tergugat
- Bahwa rumah Tergugat III dulu dikasih kontrak tapi sekarang tidak tahu ;
- Bahwa Samaun Samadikun hanya percayakan kepada suami saksi Muhammad Zainudin untuk menjaga lokasi tersebut ;
- Bahwa sekarang yang masih menguasai tanah sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Tergugat III tidak tinggal lagi di lokasi sengketa karena rumahnya kosong ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan para Tergugat ke Kantor Polisi ;
- Bahwa Penggugat Lapor Polisi masalah para Tergugat menempati tanah tersebut ;
- Bahwa suami saksi yang memberi ijin Tergugat membangun rumah di lokasi sengketa untuk menjaga tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi NURMANDIRI ZAINUDIN ;

- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut karena ayah Penggugat bernama Samaun Samadikun (almarhum) menitipkan kepada Ayah saksi yang bernama Muhammad Zainudin (almarhum) yang sekarang dikuasai oleh para Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal Roro Dyah Agung Ratri Utari adalah anak kandung Samaun Samadikun (almarhum) ;
- Bahwa setahu saksi karena ayah Penggugat sebagai hakim sehingga tinggal berpindah tempat, pernah bertugas di Alor kemudian pindah ke Kupang dan tinggal perumahan hakim ;
- Bahwa Samaun Samadikun (almarhum) memberikan kuasa kepada ayah saksi (Muhammad Zainudin) untuk menjual, lalu ayah saksi suruh para Tergugat buat rumah ditanah sengketa supaya menjaga tanah tersebut ;
- Bahwa Ayah saksi (Muhammad Zainudin) pernah menawarkan kepada para Tergugat agar membeli tanah tersebut dengan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), namun para Tergugat tidak membeli ;

- Bahwa saksi tahu letak lokasi sengketa yaitu dibelakang kantor gedung keuangan, namun luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa orang tua Penggugat tidak menyuruh para Tergugat membuat rumah dilokasi tanah sengketa ;
- Bahwa tanah telah bersertifikat atas nama Samaun Samadikun ;
- Bahwa ayah saksi Muhammad Zainudin yang memberi ijin kepada para Tergugat untuk menempati lokasi tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu persyaratan kepada Para Tergugat untuk menempati lokasi tersebut, karena tidak beritahukan kepada saksi ;
- Bahwa setahu saksi bahwa Roro Dyah Agung Ratri Utari adalah anak dari Samaun Samadikun ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sekarang Sertifikat lokasi sengketa masih atas nama Samaun Samadikun ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti Samaun Samadikun, hanya dipercayakan saja kepada ayah saksi Muhammad Zainudin untuk menjaga lokasi tersebut ;
- Bahwa sekarang yang masih menguasai adalah Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Tergugat III tidak tinggal lagi di lokasi sengketa karena rumahnya kosong ;
- Bahwa saksi, pernah menyampaikan kepada para Tergugat bahwa tanah tersebut mau dijual ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan ke Polisi masalah para Tergugat menempati tanah tersebut ;
- Bahwa saksi sudah lahir pada waktu para Tergugat membangun rumah di lokasi sengketa ;
- Bahwa benar, ayah saksi yang memberikan ijin kepada para Tergugat tinggal diatas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat I dan II telah mengajukan bukti surat berupa ;

1. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, diberi tanda T-1, sesuai dengan asllinya ;



2. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, diberi tanda T-2, sesuai dengan aslinya ;
3. Foto kopi Surat setoran Pajak Daerah PBB perdesaan dan perkotaan tahun 2018, diberi tanda T-3, sesuai dengan aslinya ;
4. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 2/PID.CE/2018/PN.Kpg tanggal 17 Januari 2019, diberi tanda T-4, sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa surat bukti T-1 sampai dengan T-4 telah di beri meterai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi MOGHAMMAD ARIEF PANARA ;
 - Bahwa saksi kenal para Tergugat dan Penggugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui tempat tinggal para Tergugat dan Penggugat ;
 - Bahwa tanah yang ditempati oleh para Tergugat milik orang lain, hanya diperintahkan untuk menjaga ;
 - Bahwa tanah tersebut milik Samaun Samadikun ;
 - Bahwa para Tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa atas ijin Muhammad Zainudin sebagai kuasa dari Samaun Sadikun ;
 - Bahwa benar pada tanggal 30 Nopember 2017 ada mediasi, namun Surat Kuasa sebelumnya saya tidak tahu ;
 - Bahwa saksi tanya tentang surat kuasa kepada NURMANDIRI ZAINUDIN(Joko) ;
 - Bahwa pada tanggal 30 Nopember 2017, saksi dihubungi Penggugat untuk bertemu di lokasi sengketa, saksi usulkan alangkah baiknya urus secara kekeluargaan, pada waktu para Tergugat minta jasa / ganti rugi ;
 - Bahwa yang menyuruh para Tergugat menjaga lokasi tanah sengketa adalah Zainudin, pada saat itu saksi juga hadir ;
 - Bahwa yang menyuruh para Tergugat membangun rumah di lokasi sengketa adalah Zainudin sebagai penerima kuasa dari Samaun Sadikun ;
 - Bahwa saksi tidak tahu isi surat kuasa ;
 - Bahwa kapan Zainudin meninggal dunia saksi lupa ;
 - Bahwa Para Tergugat tinggal dilokasi tanah sengketa dan mereka tidak bayar, hanya bayar pajak atas nama Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu para Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa mereka membayar pajak ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu para Tergugat membangun rumah ada kesepakatan dengan Penggugat ;
- Bahwa Para Tergugat menempati lokasi tanahy sengketa sudah sekitar 30 (tiga puluh) tahun ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi SARMINA MARWEKI ;

- Bahwa pada tahun 1993 saksi kuliah di Universitas Muhamadyah lalu saksi dan bapak melihat ada tanah kosong dan minta untuk bangun rumah dan bapak Zainudin menyuruh kami minta pada Tergugat I, karena Bapak Zainudin sudah serahkan kepada Tergugat I / Paman Rasid menjaga tanah sengketa, kemudian bapak minta kepada paman Rasid dan bapak saksi membangun rumah darurat / pondok dan tidak di iijinkan untuk membangun rumah permanen dan saat tanah dibutuhkan pondok dibongkar ;
- Bahwa menurut cerita para Tergugat, bahwa Samaun Samadikun menyuruh Zainudin menjaga tanah sengketa, kemudian menyatakan Zainudin serahkan kepada Tergugat I / paman Rasid ;
- Bahwa saksi tidak kenal Samaun Samadikun ;
- Bahwa benar saksi hanya kenal Zainudin ;
- Bahwa para Tergugat tidak mendapat honor jaga dari Penggugat ;
- Bahwa saya tidak tahu Zainudin memberikan honor ;
- Bahwa Paman Rasid adalah sebagai Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak tahu akan kasih honor oleh Zainudin ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Maret 2019 yang hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;



Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi, selanjutnya Penggugat dan para Tergugat masing - masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 29 April 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan isi surat gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan perkara ini adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya telah dibangun tiga bangunan rumah milik para Tergugat yang terletak di RT.024 / RW.007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4410, tahun 2004, semula atas nama (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, Roro Dyah Agung Ratri Utari, RR.N.Endang Agung P.SH, Agung Eka Prasetia , Wahyu Agung Wibowo dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan pekarangan S. Purba, S.H. ;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan J. P. Isu, S.H. ;
- Sebelah Barat : dahulu jalan, saat ini berbatasan dengan tanah pekarangan yang ditempati oleh Romy Lado, S.Pd. ;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, paraTergugat telah mengakui bahwa tanah sengketa adalah milik dari (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat, akan tetapi keberadaan para Tergugat dit tanah sengketa adalah untuk menjaga tanah tersebut sehingga para Tergugat menuntut adanya ganti rugi sejumlah uang yang telah digunakan untuk biaya pembangunan rumah sebagai tempat tinggal para Tergugat yang sekaligus digunakan selama menjaga tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab kedua belah pihak maka dapat di konstantir fakta yang telah diakui atau setidak-tidaknya



tidak disangkal dan menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa tanah sengketa adalah milik (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat yang kemudian memberikan kuasa kepada Mohammad Zainudun untuk menjaga tanah tersebut ;
2. Bahwa para Tergugat tinggal dan menempati tanah tersebut atas izin dari Mohammad Zainuddin ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab kedua belah pihak, maka Majelis Hakim telah menginventarisir permasalahan yang merupakan hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini, hal mana harus pertimbangan terlebih dahulu untuk membuat terang permasalahan yang ada, sehingga dapat menyelesaikan dan menjawab keseluruhan persengketaan yang timbul dalam gugatan perkara ini, yaitu sebagai berikut ;

- Apakah para Tergugat berhak menempati tanah sengketa milik (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat ;
- Apakah Penggugat berkewajiban memberikan ganti rugi kepada para Tergugat sebagai biaya ganti rugi uang pembangunan rumah yang dijadikan tempat tinggal bagi para Tergugat diatas tanah obyek sengketa ; ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan 2 (dua) orang Saksi yakni saksi Aminah Zainudin dan Nurmandiri Zainudin sedangkan para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti bertanda T-1 samapai dengan T-4 dan dua orang saksi yakni Mohammad Arif Panara dan sarmina Marweki ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan di pertimbangkan inti pokok gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat maupun para Tergugat bilamana bukti surat dan keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan dalil-dalil gugatan Penggugat ataupun bersesuaian dengan dalil jawaban Tergugat adapun selain dan selebihnya bukti surat dan keterangan saksi tersebut bila tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan Penggugat ataupun dengan dalil-dalil jawaban para Tergugat akan di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor 4410, tahun 2004, semula atas nama (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat, dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, Roro Dyah Agung Ratri Utari, RR.N.Endang Agung P.SH, Agung Eka Prasetia , Wahyu Agung Wibowo bukti P-1 juga bersesuaian dengan keterangan para saksi baik saksi



Penggugat maupun saksi para Tergugat dimana dari bukti surat A quo diperoleh fakta tanah sengketa adalah milik dari semula atas nama (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat, dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, , Roro Dyah Agung Ratri Utari, RR.N.Endang Agung P.SH, Agung Eka Prasetia , Wahyu Agung Wibowo, dan berdasarkan bukti P-2 Majelis Hakim menemukan fakta bahwa Alm Samaun Samadikun, S.H. sebagai pemilik tanah telah meninggal dunia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda bukti P-5 dan P-7 berupa foto kopi Akta Kuasa Nomor 63 tanggal 27 Februari 2006 dan foto kopy Surat Kuasa tanggal 16 Desember 2005, dari Samaun Samadikun, S.H. kepada Nurmandiri Zainudin, diperoleh fakta bahwa tanah sengketa telah di kuasakan kepada Nurmandiri Zainudin untuk menjual tanah sengketa A quo, kepada siapa pun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut ternyata bahwa tanah sengketa adalah milik Alm Samaun Samadikun, S.H, dan oleh karena Alm Samaun Samadikun, S.H telah meninggal dunia maka tanah sengketa beralih menjadi hak para ahli waris dari Alm Samaun Samadikun, S.H, termasuk Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa apakah para Tergugat berhak menempati tanah sengketa, berdasarkan fakta di persidangan telah diakui dan tidak terbantahkan oleh kedua belah pihak bahwa tanah sengketa adalah milik Alm Samaun Samadikun, S.H, dan oleh karena Alm Samaun Samadikun, S.H. telah meninggal dunia maka tanah sengketa beralih menjadi milik para ahli waris dari Alm Samaun Samadikun, S.H, termasuk Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada bagian lain berdasarkan keterangan saksi Aminah Zainudin dan Nurmandiri Zainudin dan juga saksi para Tergugat Muhamad arif Panara menerangkan bahwa para Tergugat menempati tanah sengketa, atas izin dari (alm) Muhamad Zainudin selaku orang yang di berikan kuasa oleh Alm Samaun Samadikun, S.H, untuk menjaga tanah sengketa, dan tidak pernah para Tergugat meminta Izin secara langsung kepada Alm Samaun Samadikun, S.H, ataupun para ahli warisnya selaku pemilik tanah yang sah, untuk menempati dan tinggal diatas tanah sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena (Alm) Samaun Samadikun, S.H, telah meninggal dunia selaku pemilik tanah sengketa yang sah, maka para ahli waris secara hukum (in casu Penggugat) memiliki hak penuh untuk memanfaatkan dan mengolah tanah sengketa, termasuk memindah tangankan



tanah sengketa in casu, oleh karenanya para Tergugat secara hukum tidak dibenarkan untuk menghalangi dan menempati tanah sengketa jika Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah sengketa ingin memanfaatkan tanah sengketa ataupun melakukan perbuatan hukum lainnya diatas tanah sengketa termasuk memindah tangankan tanah sengketa tersebut kepada pihak lain ;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan kewajiban Penggugat untuk memberikan ganti rugi kepada para Tergugat sebagai biaya ganti rugi uang pembangunan rumah yang dijadikan tempat tinggal bagi para Tergugat diatas tanah obyek sengketa Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa keberadaan para Tergugat diatas tanah sengketa adalah atas seizin dari Muhamad Zainudiin, dan bukan seizin dari Penggugat sebagai ahli waris dari Alm Samaun Samadikun, S.H, walaupun para Tergugat telah melakukan pembayaran dengan telah membayar Pajak atas tanah sengketa sebagaimana bukti T-1 sampai dengan T-3 ;

Menimbang, bahwa pada bagian lain selaku pemilik tanah sengketa Alm Samaun Samadikun, S.H, maupun para ahli warisnya tidak mengetahui perihal adanya pembangunan rumah yang dilakukan para Tergugat diatas tanah sengketa tersebut, termasuk berapa besar biaya yang dikeluarkan oleh para Tergugat untuk membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut, disisi lain para Tergugat juga diatas tanah sengketa bukan hanya menjaga tanah sengketa semata tetapi juga menikmati dan memanfaatkannya sebagai tempat tinggal bersama seluruh anggota keluarganya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian fakta dan pertimbangan tersebut diatas karena Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan para Tergugat yang membawa konsekwensi hukum Penggugat tidak dpat dibebankan kewajiban secara hukum untuk memberikan ganti rugi kepada para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian terhadap bukti-bukti dan fakta sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan diatas, maka hal-hal pokok yang menjadi persengketaan yakni mengenai sengketa hak atas tanah objek sengketa telah dapat terjawab secara jelas, terang dan tuntas, sehingga bukti-bukti lainnya tidak perlu / tidak relevan dipertimbangkan lebih jauh lagi dan selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat dengan mendasarkan pada hal-hal yang telah terbukti, fakta-fakta hukum serta penilaian Hakim yang telah diuraikan diatas, sebagai berikut ;



Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 1 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa petitum ini terkait erat atau bergantung pada petitum poin lainnya sehingga oleh karenanya terhadap petitum poin 1 akan di pertimbangkan setelah petitum-petitum lain dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum poin 2 Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena tanah sengketa adalah milik dari Alm Samaun Samadikun, S.H, dan keberadaan para Tergugat diatas tanah sengketa tanpa seizin dari (Alm) Samaun Samadikun, S.H, maupun para ahli warisnya yang sah termasuk Penggugat in casu sebagai pemilik tanah sengketa, dan oleh karena Para ahli waris dari (Alm) Smamaun samadikun (in casu Penggugat) akan mempergunakan tanah sengketa maka Para Tergugat tidak memiliki hak secara hukum untuk mempertahankan dan tetap tinggal diatas tanah sengeta, oleh karenanya maka petitum poin 2 beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-3 Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat sebagai salah seorang ahli waris dari pemilik tanah sengketa a quo yang terletak di RT.024 / RW.007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4410, tahun 2004, semula atas nama (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, Roro Dyah Agung Ratri Utari , RR.N.Endang Agung P.SH, Agung Eka Prasetya , Wahyu Agung Wibowo dengan batas-batas

Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;
Sebelah Timur : berbatasan dengan pekarangan S. Purba, S.H. ;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan J. P. Isu, S.H. ;
Sebelah Barat : dahulu jalan, saat ini berbatasan dengan tanah pekarangan yang ditempati oleh Romy Lado, S.Pd. ;

Maka Petitum Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, segera mengosongkan objek sengketa dengan sukarela dan tanpa menuntut ganti rugi, serta menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bahkan bila mana perlu dengan bantuan Aparat Keamanan, maka petitum poin 3 patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum poin 4 Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama persidangan tidak ditemukan adanya alasan hukum yang urgen untuk mengabulkan



petitum poin 4 a quo sehingga dalam perkara ini tidak terpenuhi syarat untuk dinyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad), dengan demikian petitum 4 haruslah dinyatakan ditolak ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi / pokok perkara dianggap telah termuat dan dipertimbangkan kembali dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi pada pokoknya bahwa para Tergugat mengakui tanah sengketa a quo sesungguhnya adalah milik dari (Alm Samaun Samadikun, S.H.) ayah dari Penggugat, dan keberadaan para Tergugat diatas tanah sengketa adalah atas seizin dari (Alm) Muhamad Zainuddin sebagai orang yang mendapat kuasa dari (Alm Samaun Samadikun, S.H.), maka para Tergugat membangun rumah permanen dan tinggal di tanah sengketa, sehingga oleh karenanya para Tergugat mengeluarkan sejumlah biaya untuk membangun diatas tanah sengketa masing-masing sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka jika Penggugat menginginkan para Tergugat keluar dari tanah sengketa Penggugat harus memberikan ganti rugi sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk ganti rugi pembangunan rumah dan Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) untuk pemulihan nama baik dan kehormatan para Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi menanggapi dalam jawaban atas Rekonvensinya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan dan jawaban Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menunjuk pada bukti yang diajukan dalam Konvensi demikian pula untuk Tegugat Rekonvensi menunjuk pada bukti bukti dalam Konvensi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan inti pokok gugatan Penggugat Rekonvensi adalah terkait erat dengan dalil Jawaban Penggugat Rekonvensi pada bagian Konvensi sehingga oleh karena dalam pertimbangan pokok perkara dalam gugatan Konvensi, tersebut diatas telah dinyatakan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah sengketa in casu adalah milik dari



(Alm) Samaun Samadikun, S.H. dan telah beralih kepada para ahli warisnya termasuk Penggugat, serta keberadaan para Tergugat diatas tanah sengketa, adalah atas seizin Muhamad Zainudin sebagai oleh orang yang diberi kuasa oleh Alm Samaun Samadikun, S.H. dan bukan seizin (alm) Samaun Samadikun, S.H. maupun para ahli warisnya dan Alm Samaun Samadikun, S.H. maupun para ahli warisnya tidak pernah memberikan izin untuk pembangunan rumah diatas tanah sengketa.

Menimbang, bahwa pada sisi lain juga para Tergugat telah menikmati dan memanfaatkan tanah sengketa tanpa membayar sewa kepada Penggugat selaku ahli waris maupun kepada (alm) Samaun Samadikun, S.H, sehingga oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk memberikan ganti rugi kepada pihak Tergugat, pada bagian lain pihak Tergugat juga secara hukum tidak memberikan perincian terkait ganti kerugian yang dialami, sehingga oleh karenanya maka gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok materi Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka petitum lainnya tidak ada urgensinya lagi untuk di pertimbangkan lebih lanjut ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dikabulkan dan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka dengan demikian, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan, dengan demikian Petitum poin 5 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka petitum ke-1 gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan untuk seluruhnya, melainkan hanya dikabulkan untuk sebagian ;

Mengingat R.Bg., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Peraturan atau Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum, para Tergugat telah menempati dan menguasai Objek Sengketa dengan tanpa hak ;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat, atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, segera mengosongkan objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi), bersertifikat Hak Milik Nomor 4410, tahun 2004, semula atas nama Samaun Samadikun, S.H., dan saat ini telah berubah menjadi atas nama A. A. I. Rai Putra, Roro Dyah Agung Ratri Utari , RR.N.Endang Agung P.SH, Agung Eka Prasetia , Wahyu Agung Wibowo terletak di RT.024 / RW.007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan ;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan pekarangan S. Purba, S.H. ;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan J. P. Isu, S.H. ;
 - Sebelah Barat : dahulu jalan, saat ini berbatasan dengan tanah pekarangan yang ditempati oleh Romy Lado, S.Pd. ;Dengan sukarela dan tanpa menuntut ganti rugi, serta menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bahkan bilamana perlu dengan bantuan aparat Keamanan ;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.566.000,00 (Dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 29 April 2019, oleh kami, Pransis Sinaga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fransiska D. Paula Nino, S.H., M.H., dan Wempy William James Duka, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 3 Desember 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 20 Mei 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 306/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Wihelmina Era, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri Kuasa Hukumnya dan Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H.

Pransis Sinaga, S.H., M.H.

Wempy William James Duka, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wihelmina Era, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp	6.000,00
2. Redaksi	: Rp;	10.000,00
3. ATK	: Rp;	100.000,00
4. PNBP	: Rp;	30.000,00
5. PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,00
6. Panggilan	: Rp;	900.000,00
7. Biaya PS	: Rp	1.500.000,00
Jumlah	: Rp.	2.566.000,00

(Dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah)