



**PUTUSAN**  
**Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**INJO SETIAWAN BUDIARDJO WIDAJA**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Soedirman Nomor 100, RT 013 RW 003, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Hendriyanus Rudyanto Tonubessi, S.H., M.Hum., Advokat, beralamat di Jalan di Jalan W. J. Lalamentik Nomor 181C, Lt. III, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- Alexander Robinson Koroh**, bertempat tinggal di Lingkungan Mauriku Tenukik, RT 008 RW 003, Kelurahan Tenukik, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- ANDI Wilson Ernes Eduard Son Koroh**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Tinggi Residence Blok D.15, RT 001 RW 006, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Tangerang-Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- Asri Silwanus Rasium Koroh**, bertempat tinggal di Jalan Meoh Abekun Natun, RT 001 RW 001, Kelurahan Lidak, Kecamatan Atambua Selatan, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 20 Desember 2017 dalam Register Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat, dengan itikad baik telah membeli sebidang tanah pekaranganyang terletak di Jalan Swakarya II, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, seluas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), bersertifikat Hak Milik Nomor 715, yang semula atas nama Ny. Dortia Obe Koroh, dan kemudian telah beralih status kepemilikannya atas nama Penggugat;
2. Bahwa sebidang tanah pekarangan sebagaimana dimaksud dalam posita ke-1 di atas, yang selanjutnya disebut Objek Sengketa berada pada batas-batas sebagai berikut:
  - o Sebelah Utara, berbatasan dengan pekarangan M. P. Langkameng;
  - o Sebelah Selatan, berbatasan dengan Jalan Swakarya II;
  - o Sebelah Timur, berbatasan dengan pekarangan rumah Dinas Perdagangan; dan
  - o Sebelah Barat, berbatasan dengan pekarangan Salamah Badjideh;
3. Bahwa Objek Sengketa tersebut pernah diperkarakan oleh Para Tergugat (saat itu sebagai Para Penggugat) melawan salah satunya adalah Penggugat (saat itu selaku Tergugat II) dalam perkara Nomor 34/Pdt.G/2015/PN.Kpg., dimana atas perkara tersebut telah dijatuhkan Putusan yang telah berkekuatan hukum berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3038 K/Pdt/2016, tanggal 12 Januari 2017, yang menempatkan Para Tergugat dalam perkara ini sebagai pihak yang kalah, sehingga secara hukum Objek Sengketa tersebut saat ini merupakan milik sah daripada Penggugat berdasarkan pada:
  - a. Akta Jual Beli bernomor 244/2012, yang diterbitkan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Hengki Famdale, SH.;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 715, atas nama Penggugat; dan
  - c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3038 K/Pdt/2016, tanggal 12 Januari 2017;
4. Bahwa walaupun Objek Sengketa telah menjadi milik dari Penggugat sebagaimana "alas hak" yang telah disebutkan dalam posita ke-3 di atas, namun Para Tergugat masih memberikan hak kepada pihak lain untuk

*Halaman 2 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



“mendiami” dan enggan untuk mengosongkan Objek Sengketa hingga saat diajukan gugatan perkara a quo;

5. Bahwa akibat dari tindakan Para Tergugat tersebut, Penggugat merasa amat dirugikan oleh karena tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang telah menjadi milik sah dari Penggugat;
6. Bahwa oleh karena Para Tergugat senyatanya telah “kehilangan hak” untuk “menyatakan diri” sebagai pemilik atas Objek Sengketa, maka sangat beralasan hukum pula jika Para Tergugat dan atau siapa saja mendapat hak dari Para Tergugat untuk “mendiami” Objek Sengketa, segera mengosongkan Objek Sengketa secara sukarela, bahkan jika Para Tergugat dan atau siapa saja mendapat hak dari Para Tergugat tersebut tidak segera mengosongkan Objek Sengketa, maka proses pengosongannya dapat diminta bantuan pihak keamanan;
7. Bahwa oleh karena pengajuan Gugatan a quo didasari oleh bukti-bukti yang sah, berupa Akta Otentik dengan “kekuatan sempurna” dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan “kekuatan paksa”, maka sangat beralasan hukum dalil-dalil gugatan a quo dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;
8. Bahwa dengan adanya “alasan hak” yang mendasari Penggugat untuk dapat memanfaatkan Objek Sengketa tersebut, maka sangat beralasan hukum pula Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun Para Tergugat menyatakan vernet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon agar Majelis Hakim memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum, Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan seluas 432 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh dua meter persegi), bersertifikat Hak Milik Nomor 715 atas nama Penggugat, yang terletak di Jalan Swakarya II, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - o Sebelah Utara, berbatasan dengan pekarangan M. P. Langkameng;
  - o Sebelah Selatan, berbatasan dengan Jalan Swakarya II;
  - o Sebelah Timur, berbatasan dengan pekarangan rumah Dinas Perdagangan; dan
  - o Sebelah Barat, berbatasan dengan pekarangan Salamah Badjideh;



3. Menyatakan demi hukum, Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat, telah "mendiami" Objek Sengketa secara melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintah Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan Objek Sengketa, dan menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat, bahkan bilamana perlu dengan bantuan pihak keamanan;
5. Menyatakan demi hukum, putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun Para Tergugat menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 Januari 2018, 3 Januari 2018, 15 Januari 2018, 19 Januari 2018, 5 Pebruari 2018, 20 Pebruari 2018, 3 Maret 2018, 13 Maret 2018, 23 Maret 2018 dan 28 Maret 2018, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar mengosongkan tanah obyek sengketa milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, akan tetapi para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut itu tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan diputus dengan verstek;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 RBg dalam hal Tergugat tidak hadir dan diputus verstek maka gugatan harus dikabulkan kecuali gugatan tersebut tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan;

*Halaman 4 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka Majelis Hakim selanjutnya akan menilai apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat mempunyai dasar hukum atau beralasan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 dan Saksi DOMINGGUS CHARLES MAOE;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang salinan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3038 K/Pdt/2016 tanggal 12 Januari 2017, pada pokoknya berisi putusan antara para Tergugat in casu sebagai penggugat melawan antara lain Penggugat in casu sebagai tergugat, dengan obyek yang sama dengan perkara in casu, dengan amar tolak gugatan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Akta Jual Beli tanah nomor : 244/2012, tanggal 1 Nopember 2012, P-3 tentang Buku Tanah Hak Milik No. 715 dan P-4 tentang surat keterangan dari Bank Danamon Cabang Kupang nomor : 082/SND08/NTT-305/0318, tanggal 6 Maret 2018, kesemua surat bukti tersebut pada pokoknya membuktikan kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengar saksi yang diajukan Penggugat yaitu saksi Dominggus Charles Maoe dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat membeli obyek sengketa dari Ernes Eduard Son Koroh;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat berdasar hukum dan beralasan sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat terdapat bukti berupa akta otentik yaitu putusan Mahkamah Agung, Akta Jual Beli yang dibuat PPAT dan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan kantor BPN, maka menurut hemat Majelis Hakim petitum *uitvoerbaar bij vooraad* (putusan serta merta) layak untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 5 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah pekarangan seluas 432 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 715 atas nama Penggugat, terletak di Jalan Swakarya II, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - o Sebelah Utara, berbatasan dengan pekarangan M. P. Langkameng;
  - o Sebelah Selatan, berbatasan dengan Jalan Swakarya II;
  - o Sebelah Timur, berbatasan dengan pekarangan rumah Dinas Perdagangan; dan
  - o Sebelah Barat, berbatasan dengan pekarangan Salamah Badjideh;
4. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan pihak keamanan;
6. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verset*, *banding* atau *kasasi (uitvoerbaar bij vooraad)*;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.801.000,00 (Delapan ratus seribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 7 Mei 2018, oleh kami, Edy Pramono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Budi Aryono, S.H., M.H. dan, Reza Tyrama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 273/Pen.Pdt.G/2017/PN.Kpg. tanggal 20 Desember 2017 putusan tersebut pada hari Senin tanggal 14 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Andreas Benu, S.H, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 6 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 273/Pdt.G/2017/PN.Kpg.



Budi Aryono, S.H., M.Hum.

Edy Pramono, S.H., M.H.

Reza Tyrama, S.H.

Panitera Pengganti,

Andreas Benu, S.H.

Perincian biaya :

1. Panggilan .....	Rp.690.000,00;
2. Proses .....	Rp. 70.000,00;
3. Materai putusan.....	Rp 6.000,00 ;
4. PNBP.....	Rp. 30.000,00 ;
Jumlah .....	Rp.801.000,00;

(Delapan ratus seribu rupiah).