



## PUTUSAN

Nomor : 107/PDT/2015/PT.KPG

### **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

----- Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:-----

**ABDULAH KADIR**, Umur 62 Tahun, Pekerjaan swasta, Beralamat di Jln.

Perintis Kemerdekaan III, Nomor : 6 RT. 21/RW. 9,  
Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota  
Kupang, **Semula disebut sebagai Penggugat Konvensi/  
Tergugat Rekonvensi, Sekarang sebagai Pembanding,**  
telah memberikan kuasa kepada :-----

ALEXANDER FRANS, SH. 2. RUDOLFUS TALLAN, SH.MH.  
Pekerjaan Advokad/Penasehat Hukum, Alamat di Jalan Kecapi,  
No. 33, Nunbaundelha, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor : 08/ALF-HWI/VII/2014 tanggal 21 Juli 2014 yang  
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang No :  
217/Pdt/LGS/K/2014 pada tanggal 22 Juli 2014 ;-----

### **MELAWAN :**

1. **JHONATAN Y.O. ADU**, Pekerjaan Pengemudi, Beralamat di Jln.

Perintis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemerdekaan III Nomor 6, RT. 21/RW. 9, Kelurahan

Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang,

**Semula disebut sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I**

**Rekonvensi, Sekarang sebagai Terbanding I; -----**

2. **BONEFASIUS G. RADA**, Pekerjaan tukang ojek, Beralamat di Jln.

Perintis

Kemerdekaan III Nomor 6, RT. 21/RW. 9, Kelurahan

Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang,

**Semula disebut sebagai Tergugat II Konvensi /**

**Penggugat II Rekonvensi, Sekarang sebagai Terbanding**

3. **MARIA BETRIX G. ALI RABI**, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di

Jln

Perintis Kemerdekaan III Nomor : 6, RT. 21/RW. 9,

Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota

Kupang, **Semula disebut sebagai Tergugat III Konvensi/**

**Penggugat III Rekonvensi, Sekarang sebagai**

**Terbanding III;-----**

## 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)



Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :-----

1. MARSEL W. RADJA,SH. 2. FRIEDOM Y. RADJA,SH. 3.  
RUDYANTO TONUBESSI,SH. Pekerjaan Advokat dan  
Advokad Magang, semuanya berkantor di Kantor  
Advokat/Penasehat Hukum "FREEDOM RADJAH, SH  
and Partners", Alamat di Jalan Sinai IV No. Oesapa  
Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19  
Agustus 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor :  
246/Pdt/LGS/K/2014 pada tanggal 19 Agustus 2014 ;-----

----- **Pengadilan Tinggi tersebut;**-----

-----Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, tanggal 11  
Agustus 2015, Nomor :107/Pen.Pdt/2015/PT.KPG, tentang Penunjukan Hakim  
Majelis yang memeriksa perkara dalam tingkat banding;-----

----- Telah membaca dan memperhatikan berkas perkara serta surat-surat  
yang berhubungan dengan perkara ini;-----

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

----- Mengutip surat gugatan Penggugat tanggal 22 Juli 2014 yang diterima  
dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 23 Juli  
2014 dalam Register Nomor :119/PDT/G./2014/PN.KPG, telah mengajukan  
gugatan sebagai berikut:-----

1. Bahwa penggugat memiliki 3 buah rumah diatas tanah hak milik  
penggugat yang terletak di Jln Perintis Kemerdekaan III Nomor 6 RT 21

*Halaman 3 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

RW 9 Kelurahan Kelapa Lima Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang,  
masing masing 1 rumah Parmanen dan 2 rumah darurat.

2. Bahwa rumah rumah tersebut Penggugat bangun mulai dari akhir tahun 1989 setelah Penggugat memperoleh tanah kapling dari Pemerintah Kabupaten Kupang berdasarkan Surat Penunjukan Kapling Nomor : 15/KWK/KPG/1989 Tanggal 20 Juli 1989.
3. Bahwa berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Kapling tersebut maka telah diproses oleh Penggugat dan telah memperoleh Seritifikat Hak Milik atas tanah tersebut.
4. Bahwa berdasarkan Surat Penunjukan Kapling tersebut, maka Penggugat mengurus Izin Sempadan Rooi di Kepala Suku Dinas Pekerjaan Umum dan Roimester Kota Administratif Kupang untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan dan terbit pada tanggal 25 September 1989.
5. Bahwa, dengan adanya izin sempadan rooi tsb maka penggugat membangun sebuah rumah tinggal parmanen dan 2 buah darurat dengan atap seng dan dinding bebak dibagian belakang dimana yang 1 buah untuk ditempati penjaga rumah dan bahan bahan bangunan yang bernama FRANS NDOLU almarhum, ( Sekarang ditempati Tergugat II dan III ) sedangkan yang 1 lagi sebagai gudang, yang sekarang ditempati oleh Tergugat I.

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sekitar tahun 1991 Tergugat I bekerja dengan Penggugat dimana Tergugat I sebagai sopir truck milik Penggugat dimana Tergugat I tidak memiliki tempat tinggal sehingga Penggugat mengizinkan Tergugat I bersama keluarganya menempati gudang tersebut dengan cara merehab menjadi rumah tinggal, dan salah satu keluarga Tergugat I adalah Tergugat III,
7. Bahwa, semasa penjaga rumah Frans Ndolu masih hidup maka datanglah Tergugat II menumpang dengan Frans Ndolu di rumah Penggugat yang dibuat khusus untuk ditempati oleh Frans Ndolu.
8. Bahwa setelah Tergugat II menikah dengan Tergugat III maka keduanya pindah dan tinggal bersama sama Frans Ndolu di rumah milik Penggugat.
9. Bahwa, pada saat Tergugat I menempati rumah Penggugat maka telah disepakati secara lisan bahwa apabila Penggugat mau menggunakan rumah tersebut maka Tergugat I harus keluar dari rumah tersebut, demikian juga Frans Ndolu dan Tergugat II dan III telah membuat kesepakatan lisan yang sama.
10. Bahwa, setelah Frans Ndolu meninggal dunia maka Penggugat telah menghubungi Tergugat I, II dan III agar bersedia pindah dan mengosongkan rumah rumah tersebut, akan tetapi Tergugat I maupun Tergugat II dan III sebagai suami istri tidak berkenan mengosongkan

*Halaman 5 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah rumah milik Penggugat, dengan alasan bahwa sebahagian dinding rumah yang terbuat dari dinding bebak telah mereka ganti dengan batako sehingga mereka tidak berkenan keluar,

11. Bahwa, selain Penggugat menyuruh mengosongkan rumah rumah milik Penggugat maka Penggugat juga menawarkan biaya kompensasi untuk pindah masing masing rumah yaitu untuk :

- Tergugat I sebesar Rp 15.000.000 (Lima belas juta rupiah )
- Tergugat II dan III sebesar Rp 15.000.000 (Lima belas Juta Rupiah)

12. Bahwa permintaan Penggugat secara baik baik tersebut malah ditolak oleh para Tergugat sehingga Penggugat melaporkan masalah tersebut kepada Lurah Kelapa Lima akan tetapi dihadapan Lurah Para Tergugat tetap tidak bersedia pindah dan mengosongkan rumah rumah Penggugat. juga tidak bersedia menerima uang kompensasi tanpa alasan yang jelas.

13. Bahwa tindakan Tergugat I, II dan III tidak bersedia mengosongkan rumah rumah milik penggugat yang berdiri diatas tanah hak milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak, Sehingga para tergugat harus dihukum untuk segera mengosongkan rumah rumah milik Penggugat untuk diserahkan kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah dalam keadaan aman dan damai;

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



14. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada bukti autentik baik itu Surat Penunjukan Kapling, Sertifikat Hak milik atas tanah, juga izin Sempadan Rooi untuk membangun rumah atas nama Penggugat sebagai Pemilik rumah dan tanah, maka kiranya Keputusan Pengadilan Negeri Kupang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para tergugat banding, kasasi maupun Verzet ( UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD );

15. Bahwa upaya secara kekeluargaan sudah tidak dapat dicapai lagi, maka penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang kiranya berkenan memanggil dan menghadirkan para pihak didalam persidangan Pengadilan Negeri Kupang selanjutnya mengadili dan memutuskan bahwa :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat segenapnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa, Penggugat adalah Pemilik sah atas rumah rumah yang ada diatas tanah hakmilik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat I dan rumah yang ditempati Tergugat II dan III.
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ,III menempati rumah milik Penggugat dan tidak mau Pindah mengosongkan untuk ditempati Penggugat adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum.

*Halaman 7 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*



4. Menghukum Tergugat I Tergugat II dan III Untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat yang masing - masing ditempati Oleh Tergugat I dan yang ditempati oleh Tergugat II dan III untuk diserahkan kepada Penggugat karena akan digunakan oleh Penggugat.
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat Banding, Kasasi maupun Verzeet ( Uitvoerbaar bij Voorraad ).
6. Menyatakan sebagai hukum, menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
7. Dalam Peradilan Yang baik Mohon Keputusan yang seadil adilnya ( EX AUQUO ET BONO ).

----- Membaca dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg., tanggal 07 April 2015, yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSI :**

- Menyatakangugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.491.000,-(satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

----- Membaca Akta Pernyataan Permohonan banding yang di buat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa pada hari Senin tanggal 11 Mei 2015, **ALEXANDER FRANS, SH.**, sebagai Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg, tanggal 07 April 2015, untuk diperiksa dan diputus dalam pengadilan tingkat banding, pernyataan banding mana telah diberitahukan kepada **MARSEL W. RADJA, SH.**, dan **FRIEDOM W. RADJA,SH.** sebagai Kuasa Terbanding semula Tergugat I dan II pada tanggal 26 Mei 2015 serta Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 26 Mei 2015;-----

----- Membaca memori banding dari **ALEXANDER FRANS, SH.**, sebagai Kuasa Pembanding, semula Penggugat tertanggal 12 Mei 2015, memori banding mana telah diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 12 Mei 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding/Tergugat I dan II pada hari Selasa tanggal 26 Mei 2015 serta Terbanding III/Tergugat III pada tanggal 26 Mei 2015;-----

----- Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 26 Mei 2015

*Halaman 9 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mempelajari berkas perkara kepada masing-masing Kuasa Pembanding/  
Penggugat dan Kuasa Terbanding/Tergugat I, II serta Tergugat III dalam  
tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini pada  
tanggal 26 Mei 2015; -----

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

----- Menimbang, bahwa putusan gugatan Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg,  
tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Terbanding I, II  
semula Tergugat I dan II serta Tergugat III tidak hadir  
dipersidangan;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Kupang,  
Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg, yang telah diucapkan dalam sidang yang  
terbuka untuk umum pada tanggal 07 April 2015, tanpa dihadiri oleh Kuasa  
Pembanding/Penggugat dan Kuasa Terbanding I dan II/Tergugat I dan II serta  
Tergugat III maka putusan tersebut telah diberitahukan kepada masing-masing  
pihak yang berperkara pada tanggal 28 April 2015, dan atas pemberitahuan  
putusan tersebut, Kuasa Pembanding/Penggugat telah mengajukan  
permohonan banding pada tanggal 11 Mei 2015, sehingga permohonan banding  
tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara  
serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu  
permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

----- Menimbang, bahwa dari putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor :  
119/Pdt.G/2014/PN.Kpg, tanggal 07 April 2015 tersebut diatas, Kuasa

#### **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

Penggugat telah mengajukan keberatan melalui memori bandingnya tertanggal  
12 Mei 2015 yang pada pokoknya sebagai  
berikut :-----

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima dengan berpedoman pada Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor :81 K/Sip/1971 Tanggal 11 Agustus 1971 adalah sangat keliru.
2. Bahwa, Obyek Gugatan Penggugat Konvensi tidak menyangkut tanah melainkan, yang menjadi dasar gugatan Penggugat konvensi adalah 2 buah rumah milik penggugat konvensi yang berdiri diatas tanah hak milik Penggugat konvensi ( Vide Bukti P-7 ) yang ditempati oleh para Tergugat Konvensi atas izin Penggugat konvensi sekitar Tahun 1991 dan Tergugat II menikah dengan Tergugat III adik Tergugat I maka para Tergugat bersama sama menempati rumah rumah milik Penggugat Konvensi, tersebut.
3. Bahwa, kedua rumah tersebut awalnya rumah darurat sebagai tempat penyimpanan bahan bangunan dan juga ditempati Frans Ndolu sebagai penjaga bahan bangunan untuk membangun rumah induk /parmanen milik Penggugat Konvensi yang sekarang ditempati Penggugat Konvensi, sebagaimana terurai secara jelas dan terperinci didalam Posita Gugatan juga bukti bukti ( Vide bukti P-1 dan Bukti P- 11 ).

Halaman 11 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.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

4. Bahwa, obyek gugatan Penggugat Konvensi adalah 2 buah rumah milik Penggugat Konvensi yang berdiri diatas tanah hak milik Penggugat Konvensi, sesuai sertifikat hak milik ( Bukti surat P-7 ) ditempati oleh para Tergugat Konvensi atas izin Penggugat Konvensi, akan tetapi ketika Penggugat Konvensi hendak menggunakan rumahnya ternyata para Tergugat Konvensi menolak keluar / mengosongkan rumah rumah tersebut, walaupun dengan etiket baik Penggugat Konvensi telah menawarkan biaya kompensasi untuk keluar.
5. Bahwa, dengan Posita Gugatan Penggugat konvensi dan bukti bukti surat yang telah diajukan didalam Persidangan, juga saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan setempat, maka baik Penggugat Konvensi dan para Tergugat Konvensi, mengakui batas batas tanah sengketa sebagaimana bukti P-7 juga mengakui bahwa rumah milik Penggugat Konvensi berdiri diatas tanah sertifikat Hak Milik Penggugat dimana rumah Penggugat Konvensi berada didepan sedangkan 2 buah rumah yang ditempati para Tergugat Konvensi berada dibelakang yang semuanya berada diatas tanah hak milik Penggugat Konvensi.
6. Bahwa dengan dasar gugatan sebagaimana terurai dalam Posita Gugatan Penggugat konvensi, maka adalah sangat keliru jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang memutuskan, menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima dengan berpedoman pada Jurisprudensi MARI Nomor : 81 K/Sip/1971 Tanggal 11 Agustus

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



1971 ,karena Jurisprudensi MARI tersebut mengatakan “ **Karena setelah diadakan Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Negeri atas Perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam Gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “**

7. Bahwa, Jurisprudensi MARI tersebut sudah jelas-jelas mengatur tentang obyek sengketa tanah yang batas batas tanah yang tidak sesuai antara yang terurai dalam gugatan dan fakta dilapangan yang dikuasai para tergugat, bukannya sengketa tentang pengosongan rumah milik penggugat yang berdiri diatas tanah hak milik penggugat sendiri, yang ditempati oleh para tergugat atas izin penggugat, akan tetapi para tergugat tidak bersedia mengosongkan dan mengembalikan rumah-rumah tersebut pada saat penggugat hendak menggunakan rumahnya sendiri.
8. Bahwa, dengan fakta bahwa gugatan Penggugat Konvensi tentang rumah-rumah milik penggugat yang ditempati para tergugat konvensi, maka adalah sangat aneh jika Pengadilan Negeri Kupang, menggunakan Pedoman Jurisprudensi MARI Nomor : 81 K/Sip/1971 tanggal 11 Agustus 1971 selanjutnya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak hanya tentang rumah-rumah yang ditempati para tergugat yang juga tidak disebutkan secara jelas batas-batas serta luas rumah-rumah tersebut.

*Halaman 13 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dari segi hukum maupun teknis tidak ada aturan bahwa rumah memiliki batas-batas, karena yang ada hanyalah rumah darurat atau rumah permanen dan yang memiliki batas-batas adalah tanah dan batas-batas tanah harus disebutkan secara jelas dan tegas didalam Gugatan apabila yang menjadi obyek sengketa adalah tanah, bukannya gugatan pengosongan rumah milik penggugat yang berdiri diatas tanah hak miliknya harus disebutkan batas-batas rumah ?

9. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas maka jelasnya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg, tanggal 7 April 2015 yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima dengan berpedomankan pada Jurisprudensi MARI Nomor : 81K/Sip/1971 adalah sangat keliru, karena obyek gugatan adalah para tergugat Konvensi diijinkan oleh penggugat konvensi untuk menempati rumah milik penggugat konvensi yang dibangun oleh penggugat konvensi diatas tanah hak milik penggugat konvensi.

10. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas maka Penggugat Konvensi/Pembanding mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili Perkara inipada tingkat banding berkenan memutuskan bahwa :

- Menerima Permohonan banding dari Penggugat Konvensi / Pembanding.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 119/  
Pdt.G/2014/PN.Kpg, tanggal 07 April 2015.-----

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI.

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi Seluruhnya.-----

### DALAM REKONVENSI.

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat rekonvensi seluruhnya.

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat Konvensi /  
Penggugat Rekonvensi.-----

----- Menimbang, bahwa atas memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, Kuasa Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II serta Tergugat III tidak mengajukan kontra memori banding;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg, tanggal 07 April 2015, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama alat bukti tulisan/surat maupun keterangan saksi-saksi sebagaimana tersebut pada Berita Acara Persidangan dalam perkara ini, dan telah pula meneliti serta mencermati dengan seksama Memori Banding yang

*Halaman 15 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat sekarang Pembanding tertanggal 12 Mei 2015 tersebut diatas, ternyata tidak dijumpai adanya hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan lagi, kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sebab dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan yang dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;-

----- Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/Semula Penggugat telah mengajukan memori banding, namun menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perihal yang dikemukakan di dalam memori bandingnya tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

----- Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi perlu menambah/melengkapi pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Negeri Kupang sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat mendalilkan mempunyai 3 (tiga) buah rumah diatas tanah sengketa seluas 530 M2 yang saat ini masing-masing 1 (satu) rumah ditempati oleh Penggugat dan 2 (dua) buah rumah lagi yang berada di belakang ditempati Para Penggugat ;-----

----- Menimbang, bahwa meskipun yang disengketakan dalam perkara ini yaitu rumah – rumah yang ditempati oleh Para Penggugat yang lokasi tepat di belakang rumah Penggugat, namun dalam perkara ini Para Tergugat telah menjawab bahwa tanah sengketa awalnya milik orang tua Tergugat I yang

### 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

bernama Almarhumah Martha Ndolu Moi yang sebagian telah dijual kepada Penggugat seluas tanah yang ada bangunan rumah Penggugat, sehingga apabila bangunan rumah – rumah yang ditempati oleh Para Tergugat yang berada diatas tanah sengketa tidak disebutkan batas-batasnya baik yang ditempati oleh Tergugat I maupun Tergugat II dan III maka gugatan semacam ini dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah tepat dan benar ;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 119/Pdt.G/2015/PN.Kpg, tanggal 07 April 2015, patut dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karena itu harus dikuatkan dan oleh karena pula, maka pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas, maka Pembanding semula sebagai Penggugat sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Pengadilan Tingkat Banding, sehingga semua biaya perkara dalam Kedua Tingkat Pengadilan dibebankan kepada Pembanding semula sebagai Penggugat tersebut ;-----

----- Mengingat, Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 8 tahun 2004, tentang Peradilan Umum serta R Bg dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini; -----

*Halaman 17 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI :

1 Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut ; -----

2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 119/Pdt.G/2014/PN.Kpg., tanggal 07 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut;-----

3 Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari : **SELASA, TANGGAL 29 SEPTEMBER 2015** yang dihadiri oleh : **Y U S U F, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **SIMPLISIUS DONATUS, SH.**, dan **MINIARDI, SH. MH.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 107/PEN.PDT/2015/PT.KPG, tanggal 11 Agustus 2015, dan putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga, dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **SUKATI TRISILOWATI** sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;-----

**HAKIM KETUA,**

### 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)



**HAKIM ANGGOTA,**

TTD

**SIMPLISIUS DONATUS, SH.**

TTD

1. **MINIARDI, SH.MH.**

TTD

**Y U S U F, SH.**

**PANITERA PENGGANTI,**

TTD

**SUKATI TRISILOWATI**

**Perincian biaya perkara :**

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
3. Redaksi putusan.....	Rp. 5.000,-
4. Biaya proses perkara.....	Rp. 139.000,-
<b>J u m l a h.....</b>	<b>Rp. 150.000,</b>

**(seratus lima puluh ribu rupiah).**

**Untuk Salinan Resmi :**

**WAKIL PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,**

**SUNARYONO, SH.**

**NIP.19570515 1985111 001**

*Halaman 19 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.KPG.*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

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



*Halaman 21 dari 18 Hal. Putusan Perdata Nomor : 107/PDT.G/2015/PT.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)