



PUTUSAN
Nomor 1876 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Ny. SALOMINA MIOKBUN, bertempat tinggal di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas Blok H Nomor 7, RT 01 RW 12, Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fidelis Masriat, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas, Blok H Nomor 13, Kamkey, Abepura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **AHLI WARIS ALMARHUM SEPERIANUS SEBLEM MENSEN, LINCE RUMPAIDUS/MENSEN**, bertempat tinggal di Kampung Waroy, Kecamatan Yendidori, Kabupaten Biak Numfor;
2. **Ny. ORPA MENSEN**, bertempat tinggal di Abepantai RT 03 RW 07, Kelurahan Abepantai, Distrik Abepura, Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dminggus Frans, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Gerilyawan Nomor 46, Abepura, Jayapura, Papua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2014; Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jayapura pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pada Tahun 1995, almarhum Seperianus Seblem Mensen dengan beberapa temannya, mendatangi Penggugat di Asrama Putri, rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Jayapura dengan alasan bahwa mendapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

informasi Penggugat sedang mencari rumah kos, dan saat itu almarhum menceritakan kepada Penggugat bahwa ada hubungan keluarga dengan Penggugat dari moyang orang tuanya;

2. Bahwa atas dalil gugatan poin 1 (satu) diatas, almarhum Seperianus Seblem Mensen menawarkan kepada Penggugat untuk menempati rumahnya KPR/BTN Blok H Nomor 7 Tipe 21 yang terletak di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas, Kelurahan Asano (waktu itu) sekarang Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura, sekaligus menyerahkan 1 (satu) buah kunci rumah kepada Penggugat, tanpa ada penjelasan secara rinci tentang asal-usul rumah tersebut;
3. Bahwa dengan penyerahan 1 (satu) buah kunci oleh almarhum Seperianus Seblem Mensen kepada Penggugat sebagaimana posita 2 diatas, maka pada bulan April Tahun 1995, Penggugat masuk menempati rumah tersebut, yang mana rumah tersebut hanya 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) ruang tamu, sementara tidak ada fasilitas penerangan (listrik), air minum karena disegel PT PLN dan PDAM;
4. Bahwa setelah Penggugat menempati rumah tersebut, pada tanggal 9 November 1995 Seperianus Seblem Mensen mendapat surat peringatan pertama (I) penyelesaian tunggakan dari pihak BTN, tunggakan tambah dengan mana sebesar Rp186.090,00 (seratus delapan puluh enam ribu sembilan puluh rupiah) namun tidak membayarnya, sehingga datanglah pihak Bank Tabungan Negara (BTN) menyita sekaligus menyegel rumah tersebut, dikarenakan adanya tunggakan angsuran dari bulan September 1995 sampai dengan bulan Maret 1996;
5. Bahwa atas tindakan BTN dalam menyita serta menyegel rumah yang Penggugat tempati, maka Penggugat berusaha menemui pejabat BTN untuk membicarakan permasalahan penyitaan dan penyegelan dimaksud, sehingga pihak BTN menyarankan kepada Penggugat kalau mau melanjutkan angsuran harus membayar tunggakan angsuran bulan September Tahun 1995 sampai dengan bulan Maret Tahun 1996 sebesar Rp293.860,00 (dua ratus sembilan puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh rupiah) ditambah dengan denda keterlambatan pembayaran sebesar Rp46.140,00 (empat puluh enam ribu seratus empat puluh rupiah) yang jumlahnya secara keseluruhan sebesar Rp340.000,00 (tiga ratus empat puluh ribu rupiah) serta angsuran setiap Bulan berjalan yang setiap bulan sebesar Rp41.980,00 (empat puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) karena jangka waktu angsuran KPR/BTN dari Tahun 1993 sampai dengan Tahun 2012 yakni Angsuran selama 33 bulan x Rp41.980,00 = Rp1.385.340,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus empat puluh rupiah) sedangkan sisa angsuran 195 Bulan x Rp41.980,00 = Rp8.186.100,00 (delapan juta seratus delapan puluh enam ribu seratus rupiah) masih berjalan (bukti P-1);

6. Bahwa atas saran dari pihak Bank Tabungan Negara (BTN) sebagaimana posita gugatan poin 5 diatas, maka pada tanggal 2 April Tahun 1996, Penggugat ke Kantor Bank Tabungan Negara (BTN) untuk membayar lunas tunggakan angsuran ditambah denda keterlambatan pembayaran yang berjumlah sebesar Rp340.000,00 (tiga ratus empat puluh ribu rupiah) dan pada tanggal 14 Juni Penggugat membayar angsuran bulan Mei dan Juni Tahun 1996 sebesar Rp84.250,00 (delapan puluh empat ribu dua ratus lima puluh rupiah) sedangkan angsuran selanjutnya Penggugat bayar sampai lunas pada Tahun 2012;
7. Bahwa sepanjang Penggugat menempati rumah tersebut, selalu aktif membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Tahun 1995 sampai Tahun 2014, demikian juga membayar rekening listrik maupun rekening air minum PDAM;
8. Bahwa selama Penggugat menempati rumah sengketa, keamanan dan kenyamanan Penggugat sangat terganggu, karena sering terjadi kecurian pakaian, sepatu dan sandal serta alat-alat makan, bahkan orang mabuk pun masuk kedalam rumah melalui pintu belakang;
9. Bahwa pada tahun 1997, Penggugat mengembangkan rumah tersebut dengan membeli bahan-bahan material bangunan, yaitu: batu pasir, besi, semen, batu telah, kayu besi, sengk, teralis besi pintu dan jendela dan membayar tukang-tukang untuk mengerjakan rumah dimaksud, yang mana dahulu, rumah tersebut hanya 1 (satu) ruang tamu, 1 (satu) ruang teras, 1 (satu) ruang makan, 1 (satu) ruang dapur, 1 (satu) kamar mandi dan WC dengan biaya yang begitu besar, yakni Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang mana Penggugat hanya seorang ibu janda dan pegawai negeri sipil kecil;
10. Bahwa Penggugat setiap bulan selalu lancar melakukan pembayaran angsuran rumah KPR/BTN ke Bank Tabungan Negara (BTN) sejak Tahun 1995 sampai pada pelunasan terakhir Tahun 2012 tanpa ada tunggakan apapun;

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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

11. Bahwa oleh karena pembayaran angsuran rumah KPR/BTN telah lunas pada tahun 2012, maka pada tahun 2013 lalu, Penggugat memanggil Seperianus Seblem Mensen dari Biak, ke Jayapura, agar bisa bersama Penggugat ke BTN, untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir bulan Maret 2013;
12. Bahwa setelah sertifikat hak guna bangunan diambil, Penggugat mengajak Seperianus Seblem Mensen agar dilakukan balik nama atas nama Penggugat. Namun Seperianus Seblem Mensen, katakan kepada Penggugat bahwa, hal tersebut akan dibicarakan dengan istrinya dulu, kemudian pada hari itu juga ia pulang ke Biak;
13. Bahwa setelah Seperianus Seblem Mensen pulang ke Biak pada tahun 2013, tidak lama kemudian meninggal dunia, dan setelah kurang lebih 5 bulan, muncul satu-persatu entah siapa yang Penggugat pun tidak kenal, ke rumah Penggugat yang mengaku keluarga dari almarhum Seperianus Seblem Mensen yang bertindak kasar dengan mengusir Penggugat segera mengosongkan rumah tersebut, namun Penggugat katakan bahwa apabila mau ambil rumah ini, silahkan bayar ganti rugi kepada Penggugat;
14. Bahwa pada tanggal 20 November 2013, sekitar 18.30 WIT, ada beberapa orang datang termasuk istri almarhum Seperianus Seblem Mensen (Tergugat I) ke rumah Penggugat dengan alasan meminta nomor rekening dan nomor HP serta nama lengkap Penggugat agar mereka pulang ke Biak kirim uang ke rekening Penggugat, setelah mereka pulang, kurang lebih 10 menit datang seorang cewek dengan membawa undangan dari Kepolisian Sektor Abepura, yang mana isi undangan itu, meminta kehadiran Penggugat di Kantor Polsek Abepura pada hari sabtu tanggal 23 November 2013 Jam 15.00 WIT tempat Ruang Aula Polsek Abepura;
15. Bahwa atas undangan dari Polsek Abepura sebagaimana posita 14 diatas, maka pada tanggal 23 November 2013 Penggugat hadir di Polsek Abepura, sementara dari keluarga almarhum Seperianus Seblem Mensen yang hadir istrinya, di dampingi saudari almarhum yakni Orpa Mensen (Tergugat II) dalam pertemuan yang difasilitasi Polsek Abepura, istri almarhum dan saudarinya memohon agar Penggugat mengosongkan rumah tersebut dengan memberi ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Namun Penggugat tidak menerima apa yang ditawarkan, karena Penggugat sudah membayar angsuran tunggakan dari bulan September Tahun 2005 sampai dengan Maret Tahun 1996 dan angsuran tiap bulan dari bulan April

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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

Tahun 1996 sampai lunas pada tahun 2012, dan membayar pajak bumi bangunan dari Tahun 1995 sampai 2014, rekening listrik, rekening air minum, bahkan telah mengeluarkan biaya begitu besar untuk mengembangkan rumah sengketa, sehingga tidak ada kesepakatan tentang penyelesaian tersebut. Maka dari pihak Kepolisian menyarankan agar digugat melalui Pengadilan Negeri saja;

16. Bahwa oleh karena sejak bulan September Tahun 1995 sampai dengan bulan Maret Tahun 1996 Penggugat yang membayar tunggakan angsuran 7 bulan ditambah angsuran setiap bulan dari bulan April Tahun 1996 sampai seluruh angsuran rumah sengketa (harga murah) lunas pada Tahun 2012 (selama 16 Tahun 4 bulan) juga membayar pajak bumi bangunan dari Tahun 1995 sampai pada Tahun 2014, serta membayar, rekening listrik, rekening air minum, bahkan telah mengembangkan rumah yang sekarang disengketa dengan biaya yang begitu besar, juga telah memelihara dan merawatnya, maka adalah wajar dan patut mohon kepada Pengadilan menyatakan rumah sengketa KPR/BTN Tipe 21 Blok H Nomor 7 yang terletak di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas, RT 01 RW 12, Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura adalah hak milik Penggugat yang sah;
17. Bahwa untuk menjaga agar jangan sampai Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam mengalihkan rumah sengketa kepada pihak lain, mohon kepada Pengadilan meletakkan sita jaminan atas rumah sengketa;
18. Bahwa agar segera Penggugat menikmati apa yang menjadi haknya, mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, *banding*, *kasasi* dan *PK*;
19. Bahwa oleh karena perkara ini, mohon kepada Pengadilan menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jayapura agar memberikan putusan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan Pengadilan atas rumah sengketa adalah sah dan berharga;
 3. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II tidak berhak atas rumah sengketa.
 4. Menyatakan rumah sengketa KPR/BTN Tipe 21 Blok H Nomor 7 yang telah dikembangkan yang terletak di Jalan Bosnik BTN Puskopad atas RT 01 RW 12, Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura, Kota Jayapura adalah hak milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang sah, karena Penggugat yang membayar lunas seluruh harga rumah sengketa;

5. Menyatakan sertifikat hak guna bangunan rumah sengketa yang masa berlakunya telah habis/berakhir tahun 2012 adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verszet*, banding, kasasi, PK;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini dan atau; Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tidak sah dan tidak dapat diterima karena tidak menjelaskan siapa Penggugat dan kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* berdasarkan apa, sehingga uraian dalam gugatan menjadi tidak jelas dan kabur;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak ada menguraikan tentang tindakan-tindakan, perbuatan-perbuatan Tergugat II dan aktivitas yang sedang dilakukan oleh Tergugat II sehingga Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tersebut ;
3. Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas atau *obscuur libel*, karena sangat tidak jelas dan tidak berhubungan antara para pihak yang harus terlibat dalam Perkara ini dimana uraian dalam posita dan permintaan dalam petitum dapat dilihat dari para pihak yang terlibat dalam perkara ini hanyalah Tergugat I dan Tergugat II tanpa melibatkan Nelce Mnsen selaku pemilik yang sah atas objek sengketa dan sebagai ahli waris yang sah (Istri Nikah) menurut hukum dari almarhum Seperianus Seblem Mensen, sedangkan dalam posita dan dalam petitum (provisi) tidak sama, dimana Penggugat menguraikan kerugian keuangan yang dikeluarkan namun dalam petitum Penggugat meminta agar mempunyai sebuah rumah KPR/BTN di Blok H Nomor 7 Tipe 21 yang terletak di Jalan Bosnik Puskopad Atas, Kelurahan Asano/Awiyo, Distrik Abepura, Kota Jayapura menjadi milik Penggugat; sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat patutlah untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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 gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas atau *obscuur libel*, karena sangat tidak jelas dan kurangnya pihak yang harus terlibat dalam perkara ini, dimana masih ada lagi Nelce Mnsen sebagai pihak yang harus ditarik dalam perkara ini guna mempertahankan haknya yang secara sah berhak atas rumah KPR/BTN di Blok H Nomor 7 Tipe 21 yang terletak di Jalan Bosnik Puskopad atas Kelurahan Asano/Awiyo, Distrik Abepura, Kota Jayapura sebagaimana tanggal 10 Agustus 2014 sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 405, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 5280/1993 tanggal 11 Maret 1993;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah memberikan putusan Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Jap. tanggal 2 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan KPR BTN Blok H Nomor 7 Tipe 21 yang terletak di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas, Kelurahan Asano, Kota Jayapura Adalah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang dihitung sebesar Rp661.000,00 (enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 93/PDT/2015/PT JAP. tanggal 10 Februari 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Jap. tanggal 2 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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

- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 1 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Jap. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding pada tanggal 7 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 18 Maret 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jayapura halaman 1 yang menyatakan “Orpa Mensen Lawan Ny. Salomina Miokbun dan ahli waris almarhum Seperianus Seblem Mensen, Lince Rumpaidus/Mensen, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Kampung Waroy, Kecamatan Yendidori, Kabupaten Biak Numfor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lembaga Bantuan Hukum Papua, beralamat di Jalan Gerilyawan Nomor 46 Abepura, Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2014, sebagai Turut Terbanding/Tergugat I” adalah sebuah kesalahan yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, karena ahli waris almarhum Seperianus Seblem Mensen, Lince Rumpaidus/Mensen tidak pernah memberi surat kuasa Khusus kepada Lembaga Bantuan Hukum Papua, beralamat di Jalan Gerilyawan Nomor 46 Abepura, Jayapura,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Agustus 2014, yang mana Tergugat I Lince Rumpaidus/Mensen telah membuat Surat Pernyataan Pengakuan Hak yang ditanda tangani Istri Sah Almahrum Seperianus Seblem Mensen tanggal 16 Juni 2014, yang mengakui bahwa rumah KPR/BTN Puskopad atas Tipe 21 Blok H Nomor 7 adalah benar-benar Hak Milik/Kepunyaan Ny. Salomina Miokbun. (*vide* bukti surat Penggugat Salomina Miokbun tertanda P-86,P-87);

2. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 93/PDT/2015/PT JAP. tanggal 10 Februari 2016, halaman 12 Dalam Eksepsi alenea 6 yang menyatakan "Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II pada poin kesatu sampai poin ketiga tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa apa yang dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama sudah sudah tepat dan benar, sehingga mengambil alih pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi" adalah sudah sangat tepat dan memenuhi rasa keadilan, maka kiranya Majelis Hakim Agung Republik Indonesia mengambil alih pertimbangan hukum tersebut;
3. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Jayapura dalam halaman 13 dan halaman 14 yang menyatakan "Menimbang, bahwa atas eksepsi point keempat dari Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kurang jelas dan kabur (*obscur libel*) Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:
 - Bahwa didalam posita gugatan pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa sejak bulan April tahun 1995, almahrum Seperianus Seblem Mensen,memberikan ijin kepada Penggugat untuk menempati rumahnya KPR/BTN Blok H Nomor 7 Tipe 21 yang terletak di jalan Bosnik BTN Puskopad Atas, Kelurahan Asano, yang kini menjadi Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura Kota Jayapura;
 - Bahwa pada tanggal 9 November 1995 Seperianus Seblem Mensen, mendapat peringatan penyelesaian tunggakan dari pihak BTN, dan selanjutnya pihak BTN melakukan penyitaan sekaligus menyegel rumah yang ditempati Penggugat, karena tunggakan pembayaran sejak bulan September;
 - Bahwa Penggugat telah membayar denda sebesar Rp340.000,00 (tiga ratus empat puluh ribu rupiah) dan angsuran 195 bulan X Rp41,980,00 = Rp8.186.100,00 (delapan juta seratus delapan puluh enam ribu seratus rupiah) dan perbaikan rumah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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

rupiah) hingga total seluruhnya sebesar Rp18.526.100,00 (delapan belas juta lima ratus dua puluh enam ribu seratus rupiah);

- Bahwa setelah almarhum Seperianus Seblem Mensen meninggal dunia, datang orang yang mengaku keluarga bertindak kasar mau mengusir Penggugat, namun Penggugat menyatakan, kalau mau ambil rumah silahkan ganti rugi kepada Penggugat, dan pada tanggal 23 November 2013 di Polsek Abepura hadir Istri almarhum Seperianus Seblem Mensen, yakni Tergugat I dan Orpa Mensen (Tergugat II) menawarkan ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Penggugat menolaknya;
- Bahwa didalam petitum gugatannya Penggugat menuntut agar rumah sengketa KPR/BTN Tipe 21 Blok H Nomor 7 yang terletak di Jalan Bosnik BTN Puskopad Atas, Kelurahan Asano yang kini menjadi Kelurahan Awiyo, Kecamatan Abepura Kota Jayapura adalah milik Penggugat yang sah karena Penggugat yang membayar lunas seluruh harga rumah sengketa;
- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat, dalam posita gugatannya ternyata tidak sejalan dengan apa yang dituntut dalam petitum gugatannya, karena didalam posita gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat hanya melanjutkan pembayaran angsuran atas rumah sengketa atas nama Seperianus Seblem Mensen hingga lunas dan tidak ada perjanjian yang mengalihkan rumah sengketa menjadi milik Penggugat baik dari Seperianus Seblem Mensen maupun dari pihak BTN, dan waktu keluarga dari almarhum Seperianus Seblem Mensen datang mau mengusir Penggugat dari rumah sengketa (obyek perkara) Penggugat bersedia asalkan diberikan ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tetapi Penggugat tidak menerimanya, sehingga berdasarkan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam positanya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp18.526.100,00 (delapan belas juta lima ratus dua puluh enam ribu seratus rupiah) atas rumah sengketa (objek perkara) dan menyatakan siap meninggalkan rumah obyek perkara asalkan pihak keluarga almarhum Seperianus Seblem Mensen mau membayarnya, sehingga apa yang diajukan Penggugat dalam petitum gugatannya, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 1876 K/Pdt./2016

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)

Halaman 10



1970, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Jap. tanggal 2 Maret 2015 harus dibatalkan;

Adalah kesalahan dalam penerapan hukum acara perdata tentang tangkisan atau eksepsi bahkan bertentangan dengan ketentuan Pasal 136 HIR, dan Pasal 162 RBg yang menyatakan tangkisan atau eksepsi yang tidak langsung mengenai pokok perkara, kecuali tangkisan tentang tidak berwenang Pengadilan, tangkisan tersebut tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan terpisah, melainkan harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Maka dapat disimpulkan bahwa tangkisan atau eksepsi itu adalah Jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara (Hukum Acara Perdata Prof. Abdulkadir Muhamad, S.H., halaman 99);

Pengertian eksepsi atau Tangkisan menurut Lilik Mulyadi, S.H., M.H., Hukum Acara Perdata menurut teori dan praktik peradilan Indonesia yaitu tangkisan merupakan jawaban Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Jika dicermati dan diteliti secara seksama eksepsi Tergugat II poin 4 telah mengenai pokok perkara, maka eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi tersebut tidak berasan hukum maka haruslah dibatalkan;

4. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura, halaman 15 dalam pokok perkara alinea pertama yang menyatakan “Menimbang, bahwa setelah pengadilan tinggi memeriksa dan memperhatikan surat gugatan Penggugat dan eksepsi serta jawaban Tergugat II sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tersebut diatas yang mengabulkan eksepsi Tergugat II, maka pengadilan tinggi berpendapat bahwa dengan tidak mempertimbangkan lebih lanjut materi perkara dan harus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” adalah kesalahan dalam menerapkan hukum acara perdata, sebagai mana



ketentuan Pasal 136 HIR, dan Pasal 162 RBg yang sangat tegas menyatakan eksepsi yang langsung mengenai pokok perkara haruslah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Karena eksepsi Tergugat II poin ke 4 sudah langsung menyangkut pokok perkara, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi haruslah memeriksa pokok perkara baru kemudian memutuskan eksepsi Tergugat II point ke 4 tersebut bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian sangat jelas sekali Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tidak secara teliti atau keliru dan tidak cermat serta salah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan mengabulkan eksepsi Tergugat II yang sudah langsung mengenai pokok perkara. Padahal dalam pokok perkara Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-86, P-87 yang isinya "Surat pengakuan hak yang ditandatangani istri sah almarhum Seperianus Seblem Mensen tanggal 16 Juni 2014, yang mengakui bahwa rumah KPR/BTN puskopad atas tipe 21 Blok H Nomor 7 adalah benar-benar hak milik/kepunyaan Ny. Salomina Miokbun. maka dengan demikian putusan tersebut kurang cukup pertimbangan hukumnya karenanya haruslah dibatalkan, Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 22-7-1970 Nomor 638 K/Sip/1969, dengan Kaidah Hukum "Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 4 Maret 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Maret 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jayapura yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat hanya mendalilkan bahwa meneruskan pembayaran angsuran sewa rumah dari Seperianus Seblem Mensen yang ditempatinya, sementara dalam petitum tuntutan meminta agar ia ditetapkan sebagai pemilik rumah BTN tersebut, dan ternyata tidak ada perjanjiannya dengan pemilik rumah untuk itu, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil



pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jayapura dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. SALOMINA MIOKBUN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. SALOMINA MIOKBUN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 17 Oktober 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para



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

Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/. Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Retno Kusri, S.H.,

M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera,

Panitera Muda Perdata Khusus

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001