



**PUTUSAN**  
**Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk.**

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

Pengadilan Negeri Manokwari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:-----

**Tn.MUHAMMAD TAHER DJAMALUDDIN**, 73 tahun, Pensiunan PNS, Agama Islam, Pendidikan SMA, beralamat di Jl.Yos Sudarso, Fanindi Pantai No.2A, RT/RW.001/005, Manokwari, Papua Barat 26 Oktober 2018, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Erwin Rengga, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Erwin Rengga Tandisapo, SH. dan Rekan yang beralamat di Jalan Pertanian Wosi No.5 Manokwari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari di bawah Register Nomor : 197/Leg.SK/HK.02/2018/PN.MNK. tanggal 7 November 2018 yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----

**LAWAN :**

**Tn.YOSEF KORIO**, Swasta, beralamat di Jl.Sabang Kampung Ambon, RT/RW.001/001, Kelurahan Manokwari Timur, Distrik Manokwari Barat, Kabupaten Manokwari, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

**Pengadilan Negeri Tersebut;-----**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;-----

Setelah membaca, meneliti dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak;-----

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi yang diajukan para pihak di persidangan;-----

Setelah mendengar para pihak yang berperkara dalam perkara ini;-----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pengugat telah mengajukan gugatan sebagaimana Surat Gugatan tertanggal **7 November 2018** yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari pada **tanggal 7 November 2018**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :-----

1. Penggugat adalah pemilik sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sabang Kampung Ambon, Kelurahan Manokwari Timur, Kabupaten Manokwari, Papua Barat seluas 1.013m<sup>2</sup> (seribu tiga belas meter persegi) dengan batas-batas :-----  
Sebelah Utara : LP Manokwari;-----  
Sebelah Timur : bpk.D.Monni;-----  
Sebelah Selatan : bpk.Wanma;-----  
Sebelah Barat : bpk.M.Rumfabe;-----  
**(selanjutnya tanah beserta rumah tersebut di atas mohon disebut sebagai obyek sengketa);**-----
2. Bahwa obyek sengketa sebelumnya dibeli Penggugat dari pemilik obyek sengketa sebelumnya yaitu Tn.Djus Patiran pada tanggal 22 Maret 1972;---
3. Bahwa pada tahun 1992, bertempat di kediaman Penggugat, Tergugat ada menemui Penggugat dengan ditemani oleh Tn.Marthen Rumfabe;-----
4. Bahwa maksud kedatangan Tergugat ke kediaman Penggugat dan bertemu Penggugat adalah dengan maksud Tergugat berkeinginan untuk mengontrak obyek sengketa untuk dijadikan rumah tinggal bagi Tergugat;--
5. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan lisan dimana Tergugat dapat menyewa obyek sengketa dengan syarat Tergugat membayar biaya sewa obyek sengketa sebesar Rp40.000,00 (empat puluh ribu ) setiap bulannya kepada Penggugat;-----
6. Bahwa pada awalnya Tergugat melakukan pembayaran biasa obyek sengketa secara rutin kepada Penggugat;-----
7. Bahwa pembayaran biaya sewa obyek sengketa yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat terus berlangsung dari tahun 1992 hingga bulan September 1999;-----
8. Bahwa sejak September 1999 hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak lagi melakukan pembayaran biaya sewa obyek sengketa sebagaimana yang disepakati secara lisan pada tahun 1992 kepada Penggugat;-----

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 2 dari 14 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa karena Tergugat tidak lagi membayar biaya sewa obyek sengketa, Penggugat kemudian beberapa kali datang menemui Tergugat di obyek sengketa untuk menanyakan sekaligus menagih biaya obyek sengketa kepada Tergugat, tetapi justru Tergugat menolak untuk membayar lagi biaya sewa obyek sengketa;-----
  10. Bahwa sewaktu ditagih biaya sewa obyek sengketa oleh Penggugat, Tergugat justru mengeluarkan kata-kata kasar dan tidak pantas kepada Penggugat;-----
  11. Bahwa karena Tergugat sejak September 1999 tidak ada keinginan lagi untuk membayar biaya sewa obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat maka adalah sewajarnya bila kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat perihal sewa obyek sengketa pada tahun 1992 menjadi batal karena wanprestasi Tergugat kepada Penggugat;-----
  12. Bahwa karena kesepakatan sewa atas obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat batal karena wanprestasi Tergugat dengan tidak membayar sewa atas obyek sengketa kepada Penggugat sejak September 1999, maka adalah tepat bila Majelis Hakim yang terhormat yang menyidangkan perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa;-----
  13. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Tergugat tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Manokwari kiranya dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa;-
  14. Bahwa karena gugatan Penggugat telah didukung dengan alat bukti yang tertulis dan kebenarannya tidak dapat disangkal lagi maka tidaklah terlalu berlebihan jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manokwari agar menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / sertamerta (Uit Voerbaarbij vorraad) walaupun Tergugat mengajukan banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;-----
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manokwari yang menyidangkan

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 3 dari 14 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini berkenan  
memutuskan;-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa yaitu sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sabang Kampung Ambon, Kelurahan Manokwari Timur, Kabupaten Manokwari, Papua Barat seluas 1.013m<sup>2</sup> (seribu tiga belas meter persegi) dengan batas-batas :-----  
Sebelah Utara : LP Manokwari;-----  
Sebelah Timur : bpk.D.Monni;-----  
Sebelah Selatan : bpk.Wanma;-----  
Sebelah Barat : bpk.M.Rumfabe;-----
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa dibeli Penggugat dari pemilik obyek sengketa sebelumnya yaitu Tn.Djus Patiran pada tanggal 22 Maret 1972;----
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 1992 yang dimana Penggugat dan Tergugat sepakat untuk Penggugat menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat dan Tergugat membayar biaya sewa obyek sengketa sebesar Rp40.000,00(empat puluh ribu ) setiap bulannya kepada Penggugat;-----
5. Menyatakan bahwa sejak September 1999 hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak lagi melakukan pembayaran biaya sewa obyek sengketa sebagaimana yang disepakati secara lisan pada tahun 1992 kepada Penggugat;-----
6. Menyatakan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat perihal sewa obyek sengketa pada tahun 1992 menjadi batal karena wanprestasi Tergugat kepada Penggugat;-----
7. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa;-----
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoirbeslag) dalam perkara ini;-----

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 4 dari 14 hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan bahwa bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / sertamerta (Uit Voerbaarbij voorraad) walaupun Tergugat mengajukan banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya;-----

10. Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara;-----

Atau : Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain, **MOHON** kebijaksanaan untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan dalam pemeriksaan perkara ini pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya, sedangkan pihak Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di sidang meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Relas Panggilan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. tanggal 15 November 2018, 22 November 2018 dan 29 November 2018, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan secara verstek;-----

**Menimbang**, bahwa persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat dan menyatakan bertetap pada isi surat gugatan

Penggugat;-----

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dan mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan, yaitu:

1. Fotokopi Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 4 Oktober 2004 dari Marthen Rumfabe kepada M.T. Djamaluddin atas sebidang tanah seluas 1.013M<sup>2</sup> di Jl. Sabang Kampung Ambon dalam Kel. Manokwari Timur, Kecamatan Manokwari, Kab. Manokwari dengan batas-batas sebelah Timur dengan rumah Bapak D.Monni, sebelah Barat dengan rumah M. Rumfabe, sebelah Utara dengan Kantor Lembaga Pemasyarakatan dan sebelah Selatan dengan rumah Bapak Wanma, dengan imbalan/ganti rugi sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diketahui oleh Kepala Suku Besar Doreri Manokwari, Disetujui oleh Kepala Kelurahan Manokwari Timur dan Kepala Distrik Manokwari, diberi tanda **Bukti P.1 (Sesuai Asli)**;-----
2. Fotokopi Surat Schetskaart Kampong Ambon, Manokwari, ter Afdelinghoofplaats Manokwari, Sal.Reg.No.102, Oppervlakte  $\pm$  1.013m<sup>2</sup>. VB No.40, tertanggal 19 Juni 1957 ditandatangani oleh Het Ressorthoofd Kadaster & Kaartering, diberi tanda **Bukti P.2 (Fotokopi dari Fotokopi)**;-----

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 5 dari 14 hal

#### 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

3. Fotokopi Koop en Verkoopovereenkomst Op Afbetaling, diberi tanda **Bukti P.3 (Sesuai Asli)**;-----
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendjualan Rumah/Tanah dan Serah Terima tanggal 21 Djuni 1966, dari J. Sitanala kepada Hailima Ombaier atas sebuah rumah Schetskaart No.33 tahun 1957, Sal. Reg.No.102 dengan harga Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah), diberi tanda **Bukti P.4 (Sesuai Asli)**;-
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendjualan Rumah/Tanah dan Serah Terima tanggal 1 September 1969, dari Hailima Ombaier kepada Djoes Patiranatas sebuah rumah Schetskaart No.33 tahun 1957, Sal. Reg.No.102 dengan harga Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah), diberi tanda **Bukti P.5 (Sesuai Asli)**;-----
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendjualan Rumah Dan Tanah dan Serah Terima tanggal 22 Maret 1972, dari Djus Patiran kepada Mohamad Tahir Djamaluddin atas sebuah rumah Schetskaart No.33 tahun 1957, Sal. Reg.No.102 dengan harga Rp141.750,00 (seratus empat puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), diberi tanda **Bukti P.6 (Sesuai Asli)**;-----

Bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.6 telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali P.2 berupa fotokopi dari fotokopi, selanjutnya masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga secara formal dapat digunakan sebagai alat bukti surat dalam pembuktian perkara a quo;-----

**Menimbang**, bahwa selain surat-surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang bernama **1.MARCHEL WONDIWOY dan 2.MARTHEN RUMFABE**, yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sebagai berikut:-----

1. SAKSI **MARCHEL WONDIWOY** :-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini adalah masalah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sabang Kampung Ambon, Kel. Manokwari dekat Kantor Lembaga Pemasyarakatan Manokwari,

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 6 dari 14 hal



- tepatnya di belakang Kantor Lembaga Pemasyarakatan Manokwari;-----
- Bahwa rumah dan tanah tersebut adalah milik Penggugat Mohamad Tahir Djamaluddin;-----
  - Bahwa saat ini rumah dan tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat Yosef Korio;-----
  - Bahwa sebelum Tergugat Yosef Korio tinggal di rumah dan tanah milik Penggugat tersebut, Saksi bersama keluarga tinggal di rumah dan tanah tersebut, dan saat nenek Saksi meninggal di Mekka saat menjalankan ibadah haji, rumah tersebut sudah Saksi dan keluarga kosongkan karena Saksi dan Keluarga pindah rumah di Desa Anggrem;-----
  - Bahwa setahu Saksi, Tergugat tinggal di rumah dan tanah milik Penggugat tersebut, diantar oleh Sdr. Marthen Rumfabe;-----

Atas keterangan Saksi tersebut Penggugat membenarkan;-----

**2. SAKSI MARTHEN RUMFABE :-----**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini adalah masalah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Sabang Kampung Ambon, Kel. Manokwari dekat Kantor Lembaga Pemasyarakatan Manokwari, tepatnya di belakang Kantor Lembaga Pemasyarakatan Manokwari;-----
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut adalah sebelah Utara dengan LP Manokwari, sebelah Timur dengan Bapak D. Monni, sebelah Selatan dengan Bapak Wanma dan sebelah Barat dengan Bapak Saksi sendiri;-----
- 
- Bahwa tanah dan rumah tersebut adalah milik Penggugat Mohammad Tahir Djamaluddin karena pada tahun 2004 dapat membeli dari Saksi sendiri seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dimana Saksi memberikan Ha katas Pelepasan Tanah Adat dari orang Doreri (Saksi membenarkan Bukti



P.1);-----

- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan tanah dan rumah milik Penggugat tersebut, dan setahu Saksi tanah dan rumah tersebut disewa oleh Tergugat Yosef Korio sejak tahun 1990-an sampai dengan sekarang;-
- Bahwa setahu Saksi, harga sewa sekitar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) setiap bulannya;-----

Atas keterangan Saksi tersebut Penggugat membenarkan;-----

**Menimbang**, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal **16 Januari 2019** di depan persidangan yang isi kesimpulan (konklusi) Penggugat tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini;-----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan oleh karena itu masing-masing pihak mohon putusan;-----

**Menimbang**, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan di sidang dalam perkara ini sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam putusan ini;-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;-----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya inti pokok dari gugatan Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa yang diperoleh dari pembelian dari Sdr. Djus Patiran sebagaimana Surat Keterangan Penjualan Rumah/Tanah dan Serah Terima tanggal 22 Maret 1972 dan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 4 Oktober 2004 dari Sdr. Marthen Rumfabe;-----
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan lisan dimana Tergugat dapat menyewa obyek sengketa dengan syarat Tergugat membayar biaya sewa obyek sengketa sebesar Rp40.000,00 (empat puluh ribu ) setiap bulannya kepada Penggugat;-----
3. Bahwa pada awalnya Tergugat melakukan pembayaran biasa obyek sengketa secara rutin kepada Penggugat, dan pembayaran biaya sewa





- obyek sengketa yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat terus berlangsung dari tahun 1992 hingga bulan September 1999;-----
4. Bahwa sejak September 1999 hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak lagi melakukan pembayaran biaya sewa obyek sengketa sebagaimana yang disepakati secara lisan pada tahun 1992 kepada Penggugat, meskipun telah beberapa kali ditagih oleh Penggugat;-----
5. Bahwa karena Tergugat sejak September 1999 tidak ada keinginan lagi untuk membayar biaya sewa obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat maka adalah sewajarnya bila kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat perihal sewa obyek sengketa pada tahun 1992 menjadi batal karena wanprestasi Tergugat kepada Penggugat;-----
6. Bahwa karena kesepakatan sewa atas obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat batal karena wanprestasi Tergugat dengan tidak membayar sewa atas obyek sengketa kepada Penggugat sejak September 1999, maka adalah tepat bila Majelis Hakim yang terhormat yang menyidangkan perkara ini untuk menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa;-----

**Menimbang**, bahwa yang menjadi **obyek sengketa** dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 1.013M<sup>2</sup> yang diatasnya ada sebuah rumah di Jl. Sabang Kampung Ambon dalam Kel. Manokwari Timur, Kecamatan Manokwari, Kabupaten Manokwari dengan batas-batas sebelah Timur dengan rumah Bapak D.Monni, sebelah Barat dengan rumah M. Rumfabe, sebelah Utara dengan Kantor Lembaga Pemasyarakatan dan sebelah Selatan dengan rumah Bapak Wanma, selanjutnya disebut sebagai tanah/rumah obyek sengketa;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg. Jo Pasal 1865 KUHPerdara ditentukan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu hak haruslah membuktikan hak tersebut, dan siapa yang mengajukan sesuatu dalil untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan dalil bantahannya tersebut, dengan demikian kepada Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;-----

**Menimbang**, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 s/d P.6, dan 2 (dua) orang Saksi bernama **1.MARCHEL WONDIWOY dan 2.MARTHEN RUMFABE** yang



masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat yaitu bukti surat bertanda P.1 s/d P.6, dan 2 (dua) orang Saksi bernama **1.MARCHEL WONDIWOY dan 2.MARTHEN RUMFABE** yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah di sidang maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah obyek sengketa yang diperoleh dari pembelian dari Sdr. Djus Patiran sebagaimana Surat Keterangan Penjualan Rumah/Tanah dan Serah Terima tanggal 22 Maret 1972 (Bukti P.6) dan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 4 Oktober 2004 dari Sdr. Marthen Rumfabe (Bukti P.1);-----
2. Bahwa pada tahun 1992, antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan lisan dimana Tergugat dapat menyewa obyek sengketa dengan syarat Tergugat membayar biaya sewa obyek sengketa sebesar Rp40.000,00 (empat puluh ribu ) setiap bulannya kepada Penggugat;-----
3. Bahwa pada awalnya Tergugat melakukan pembayaran biasa obyek sengketa secara rutin kepada Penggugat, dan pembayaran biaya sewa obyek sengketa yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat terus berlangsung dari tahun 1992 hingga bulan September 1999;-----
4. Bahwa sejak September 1999 hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak lagi melakukan pembayaran biaya sewa obyek sengketa sebagaimana yang disepakati secara lisan pada tahun 1992 kepada Penggugat, meskipun telah beberapa kali ditagih oleh Penggugat;-----
5. Bahwa karena Tergugat sejak September 1999 tidak ada keinginan lagi untuk membayar biaya sewa obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat maka adalah sewajarnya bila kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat perihal sewa obyek sengketa pada tahun 1992 menjadi batal karena wanprestasi Tergugat kepada Penggugat;-----
6. Bahwa karena kesepakatan sewa atas obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat batal karena wanprestasi Tergugat dengan tidak membayar sewa atas obyek sengketa kepada Penggugat sejak September 1999, maka adalah tepat bila Majelis Hakim yang terhormat yang menyidangkan perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini untuk menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Penggugat telah dapat membuktikan dalil kepemilikannya atas tanah/rumah obyek sengketa, dan telah terbukti pula ada perjanjian sewa menyewa atas tanah/rumah obyek sengketa dengan harga sewa setiap bulannya sebesar Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) sejak Tahun 1992, dimana Tergugat telah membayar harga sewa tersebut hingga bulan Agustus 1999, namun sejak bulan September 1999 Tergugat tidak mau lagi membayar sewa meskipun telah ditagih oleh Penggugat;-

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu per satu petitum gugatan Penggugat-----

**Menimbang**, bahwa dalam petitum **angka 1**, Penggugat menuntut agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum berikutnya;-----

**Menimbang**, bahwa dalam petitum **angka 2**, Penggugat menuntut agar dinyatakan Penggugat adalah pemilik obyek sengketa yaitu sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sabang Kampung Ambon, Kelurahan Manokwari Timur, Kabupaten Manokwari, Propinsi Papua Barat seluas 1.013m<sup>2</sup> (seribu tiga belas meter persegi), dimana hal ini telah dipertimbangkan Majelis dan berdasarkan pembuktian Penggugat maka Penggugat terbukti sebagai pemilik tanah dan rumah obyek sengketa, dengan demikian petitum angka 2 ini patut dikabulkan;-----

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 3**, Penggugat menuntut agar dinyatakan obyek sengketa dibeli Penggugat dari pemilik obyek sengketa sebelumnya yaitu Tn. Djus Patiran pada tanggal 22 Maret 1972, dimana hal ini telah dipertimbangkan Majelis dan berdasarkan pembuktian Penggugat, Penggugat telah membeli tanah dan rumah obyek sengketa dari Tn. Djus Patiran sebagaimana Bukti P.6, dengan demikian petitum angka 3 Penggugat ini patut dikabulkan;-----

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 4**, Penggugat menuntut agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum kesepakatan lisan antara Penggugat

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 11 dari 14 hal

#### 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)



dan Tergugat pada tahun 1992 yang dimana Penggugat dan Tergugat sepakat untuk Penggugat menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat dan Tergugat membayar biaya sewa obyek sengketa sebesar Rp40.000,00(empat puluh ribu ) setiap bulannya kepada Penggugat, Majelis mempertimbangkan bahwa hal sewa telah dibenarkan oleh para Saksi yakni **1.MARCHEL WONDIWOY dan 2.MARTHEN RUMFABE** yang menerangkan betul terjadi sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat atas tanah/rumah obyek sengketa sejak Tahun 1992 sampai dengan saat ini, dengan harga sewa Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan demikian petitum angka 4 Penggugat ini patut dikabulkan;-----

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 5**, Penggugat menuntut agar dinyatakan sejak September 1999 hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak lagi melakukan pembayaran biaya sewa obyek sengketa sebagaimana yang disepakati secara lisan pada tahun 1992 kepada Penggugat, Majelis mempertimbangkan bahwa hal sewa telah dibenarkan oleh para Saksi yakni **1.MARCHEL WONDIWOY dan 2.MARTHEN RUMFABE** yang menerangkan Tergugat masih menguasai tanah/rumah obyek sengketa hingga saat ini namun ada masalah dalam pembayara sewa, dengan demikian Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya dengan demikian petitum angka 5 Penggugat ini patut dikabulkan;-----

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 6**, Penggugat menuntut agar dinyatakan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat perihal sewa obyek sengketa pada tahun 1992 menjadi batal karena wanprestasi Tergugat kepada Penggugat, Majelis mempertimbangkan oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar harga sewa atas tanah/rumah obyek sengketa maka Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan atas perbuatan wanprestasi oleh Tergugat maka Penggugat berhak mengajukan pembatalan perjanjian sewa menyewa atas tanah/rumah obyek sengketa (Pasal 1266 KUHPerdara), dengan demikian petitum angka 6 Penggugat ini patut dikabulkan;-

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 7**, Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah dibatalkan karena wanprestasi, maka penguasaan Tergugat atas tanah/rumah obyek



sengketa sudah tidak memiliki alas hak yang sah untuk menguasai/menempati obyek sengketa selanjutnya Tergugat dihukum untuk meninggalkan obyek sengketa, dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa, kepada Penggugat, dengan demikian petitum angka 7 Penggugat ini patut dikabulkan;-----

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 8**, Penggugat menuntut agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoirbeslag) dalam perkara ini, oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan maka petitum angka 8 ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;-----

**Menimbang**, bahwa dalam **petitum angka 9**, Penggugat menuntut agar dinyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu / sertamerta (Uit Voerbaarbij voorraad) walaupun Tergugat mengajukan banding, verzet, kasasi maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dijatuhkannya putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana diatur dalam Pasal 191 RBg, dengan demikian petitum angka 9 Penggugat ini dinyatakan ditolak;-----

**Menimbang**, bahwa dalam petitum **angka 10**, Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian maka Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian petitum angka 10 Penggugat ini patut dikabulkan;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian maka petitum **angka 1** gugatan Penggugat haruslah ditolak;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan Penggugat tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan verstek;-----

**Mengingat** KUHPERdata, RBg., dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 13 dari 14 hal





MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;-----
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;-----
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa yaitu sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang terletak di Jalan Sabang Kampung Ambon, Kelurahan Manokwari Timur, Kabupaten Manokwari, Papua Barat seluas 1.013 m<sup>2</sup> (seribu tiga belas meter persegi) dengan batas-batas :-----  
Sebelah Utara : LP Manokwari;-----  
Sebelah Timur : Bpk.D.Monni;-----  
Sebelah Selatan : Bpk.Wanma;-----  
Sebelah Barat : Bpk.M.Rumfabe;-----
4. Menyatakan bahwa obyek sengketa dibeli Penggugat dari pemilik obyek sengketa sebelumnya yaitu Tn.Djus Patiran pada tanggal 22 Maret 1972;---
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 1992 yang dimana Penggugat dan Tergugat sepakat untuk Penggugat menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat dan Tergugat membayar biaya sewa obyek sengketa sebesar Rp40.000,00(empat puluh ribu ) setiap bulannya kepada Penggugat;-----
6. Menyatakan bahwa sejak September 1999 hingga saat ini Tergugat sama sekali tidak lagi melakukan pembayaran biaya sewa obyek sengketa sebagaimana yang disepakati secara lisan pada tahun 1992 kepada Penggugat;-----
7. Menyatakan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat perihal sewa obyek sengketa pada tahun 1992 menjadi **Batal** karena wanprestasi Tergugat kepada Penggugat;-----
8. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan obyek sengketa dan mengembalikan obyek sengketa seperti semula saat Tergugat untuk pertama kali memasuki obyek sengketa, kepada Penggugat;-----
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp501.000,00 (lima ratus satu ribu rupiah);-----
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 14 dari 14 hal





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

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Manokwari, pada hari Senin, 28 Januari 2019, oleh kami **SONNY A.B. LAOEMOERY, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **JULIUS MANIANI, S.H.** dan **BEHINDS JEFRI TULAK, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum **pada hari RABU, tanggal 30 JANUARI 2019**, oleh Hakim Ketua tersebut dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Veronika Angwarmase, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, \_\_\_\_\_, tanpa \_\_\_\_\_, dihadiri \_\_\_\_\_, oleh Tergugat;-----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**JULIUS MANIANI, S.H.**

**SONNY A.B. LAOEMOERY, S.H.**

**BEHINDS JEFRI TULAK, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**VERONIKA ANGWARMASE, S.H.,M.H.**

**Perincian Biaya :**

|                       |   |                    |
|-----------------------|---|--------------------|
| Biaya Pendaftaran     | : | Rp30.000,00        |
| Biaya Pemberkasan/ATK | : | Rp100.000,00       |
| Biaya Relas Panggilan | : | Rp330.000,00       |
| Biaya PNBP Panggilan  | : | Rp10.000,00        |
| Sumpah                | : | Rp20.000,00        |
| Meterai               | : | Rp6.000,00         |
| Redaksi               | : | Rp5.000,00 + _____ |
| Jumlah                | : | Rp501.000,00       |

-----**(lima ratus satu ribu rupiah)**-----

Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Mnk. Halaman 15 dari 14 hal