



P U T U S A N

NOMOR : 4/PDT/2018/PT JAP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara antara :

Tn. FRENGKI RUMBARAR, Pekerjaan Swasta, beralamat di jalan Merapi Fanindi Dalam RT/RW. 02/02 Manokwari, Kabupaten Manokwari, Papua Barat, semula sebagai : Tergugat, sekarang sebagai :----- PEMBANDING;

LAWAN

Ny. DINA NASA PALENDUNG, Umur 63, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan Merdeka No.18 Manokwari-Papua Barat Desa Inuaga, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Provinsi Papua, semula sebagai : Penggugat, sekarang sebagai:-----TERBAN DING;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

- I. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 23 Januari 2018 Nomor 4/PDT/2018/PT JAP tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
- II. Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal: 29 Januari 2018 Nomor 4/PDT/2018/PT JAP tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
- III. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor: 4/Pdt.G/2016/PN Mnk tanggal 02 Mei 2017;
- IV. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 15 Februari 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari pada tanggal 15 Februari 2016 dibawah register perkara Nomor. 4/Pdt.G/2016/PN Mnk, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2017/PT. JAP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari, Papua Barat seluas 617m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 365, Surat Ukur No. 117/MB/2003 atas nama MARTHEN TANDI (almarhum) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kel.Rumbarar ;
 - Sebelah Timur : Bpk.M.Ridujan Marsudi ;
 - Sebelah Selatan : Kel.Way ;
 - Sebelah Barat : Bpk. Beni Alfons ;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah beserta rumah tersebut atas dasar jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No.23 tanggal 16 Juli 1984 antara Tn.SARIDJAN sebagai penjual dengan Tn.MARTHEN TANDI(almarhum) yang merupakan suami dari Penggugat;
3. Bahwa tanah Hak Milik yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari, Papua Barat seluas 617m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 365, Surat Ukur No.117/MB/2003 atas nama MARTHEN TANDI(almarhum) selanjutnya mohon disebut **obyek sengketa**;
4. Bahwa hingga saat ini Penggugat maupun orang yang dikuasakan oleh Penggugat sama sekali belum pernah melepaskan obyek sengketa kepada siapapun juga terlebih kepada Tergugat;
5. Bahwa sejak dibeli Penggugat menyewakan rumah obyek sengketa tersebut kepada pihak lain dan menerima uang sewa atas penggunaan rumah obyek sengketa tersebut setiap bulannya total sebesar Rp.900.000,-(sembilan ratus ribu rupiah) untuk 3(tiga) buah kamar sewa;
6. Bahwa pada tahun 2007 Tergugat mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya dan mulai menarik uang sewa kepada penyewa yang biasanya diterima oleh Penggugat tanpa seijin dari Penggugat;
7. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat melaporkan dan mengadukan Tergugat ke Polres Manokwari perihal tindakan Tergugat yang menarik uang sewa atas obyek sengketa tanpa seijin Penggugat;
8. Bahwa atas pelaporan dan pengaduan Penggugat tersebut, pihak kepolisian mencoba menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memanggil Tergugat dan mencari jalan kekeluargaan untuk menyelesaikan persoalan tersebut;

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.

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)



9. Bahwa di Polres Manokwari dibuat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk Surat Kesepakatan tanggal 13 Agustus 2015 yang menyepakati bahwa Penggugat dan Tergugat akan membawa persoalan obyek sengketa ke Pengadilan dan bahwa Penggugat dan Tergugat akan menerima apapun hasil putusan pengadilan kelak serta Tergugat menyatakan tidak akan mengambil uang sewa atas rumah obyek sengketa;
10. Bahwa perbuatan Tergugat mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya dengan menarik uang sewa atas rumah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum(onrechtmatigedaad)** ;
11. Bahwa tindakan Tergugat dengan menarik uang sewa atas rumah obyek sengketa tanpa seijin Penggugat ternyata sangat merugikan Penggugat secara materiil dan adalah selayaknya apabila kerugian materiil yang di derita Penggugat dibebankan kepada Tergugat; Adapun kerugian materiil yang diderita Penggugat karena tindakan Tergugat adalah sebesar Rp.108.000.000,-(seratus delapan juta rupiah) dengan perincian harga sewa obyek sengketa perbulan adalah sebesar Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah)/kamar x 3 kamar x 10 tahun(tahun2007-2016);
12. Bahwa selain itu mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim perkara ini untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap harinya yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan kontan waktu seketika, manakala Tergugat lalai atau terlambat menjalankan kewajibannya setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde) ;
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) di atas tanah obyek gugatan;
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/serta merta (Uit Voerbaar bij vorraad)

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



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 perkara ini berkenan memutuskan ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari, Papua Barat seluas 617m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 365, Surat Ukur No117/MB/2003 atas nama MARTHEN TANDI(almarhum) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Kel.Rumbarar ;
 - Sebelah Timur : Bpk.M.Ridujan Marsudi;
 - Sebelah Selatan : Kel.Way ;
 - Sebelah Barat : Bpk.Beni Alfons;
3. Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No.23 tanggal 16 Juli 1984 antara Tn.SARIDJAN sebagai penjual dengan Tn.MARTHEN TANDI(almarhum) yang merupakan suami dari Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya dengan menarik uang sewa atas obyek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum(onrechtmatigedaad)**;
5. Menghukum Tergugat untuk tidak lagi menarik uang sewa atas obyek sengketa;
6. Menghukum Tergugat untuk mengganti keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat dengan seketika secara tunai dan kontan, yaitu berupa materiil sebesar Rp..108.000.000,-(seratus delapan juta rupiah) dengan perincian harga sewa obyek sengketa perbulan adalah sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)/kamar x 3 kamar x 10 tahun(tahun2007-2016);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya kepada Penggugat dengan seketika secara tunai dan kontan menakala Tergugat lalai atau terlambat menjalankan putusan dalam perkara ini

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (inkrach van gewijsde);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) dalam perkara ini;
9. Menetapkan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/sertamerta (Uit Voerbaar bij vorraad) walaupun Tergugat menyatakan Verzet, Banding, 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)

V. Surat Jawaban dari Tergugat tertanggal 06 April 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat menolak semua dalil gugatan dan tuntutan penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh tergugat;
2. Bahwa untuk lebih jelas dan terang benderang akar pokok perkara ini yaitu tanah seluas 617 m² yang dipersengketakan sebagai obyek sengketa dalam perkara ini, adalah tanah milik dari HANS KALEB RUMBARAR (ayah tergugat) yang telah dijual kepada SARIDJAN pada tanggal 23 Juli 1978 dengan harga jual beli tanah sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari dengan batas seperti tersebut pada butir 1 (satu) gugatan penggugat;
3. Bahwa harga tanah sebesar Rp. 150.000 tersebut hanya dibayar sebagai uang muka oleh SARIDJAN sebesar R. 15.000 (lima belas ribu rupiah) dan sisa sebesar Rp. 135.000 (seratus tiga puluh lima rupiah) akan dibayar kemudian setelah ayah tergugat sembuh dari sakitnya dan dibuatkan "Surat Pelepasan Tanah beserta Kwitansinya";
4. Bahwa pada tahun 1978 itu juga Saridjan mendirikan rumahnya diatas tanah seluas 617 m² tersebut dan menduduki serta menguasainya, walaupun ayah tergugat sedang dalam keadaan sakit dan berulang-ulang kali memohon bantuan penyelesaian sisa harga tanah sebesar Rp. 135.000 tersebut namun tidak menghiraukannya;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



5. Bahwa ayah tergugat sakit kurang lebih 2 tahun 5 bulan masuk-keluar rumah sakit Umum Manokwari sehingga tidak sempat dapat menyelesaikan surat-surat tanah tersebut dan berakhirlah ayah tergugat meninggal dunia pada tanggal 8 Desember 1980;
6. Bahwa meninggalnya ayah tergugat tidak meninggalkan sesuatu harta kekayaan apapun, kecuali tanah seluas 617 m² bagi Janda ERNESTINA MANDOWEN beserta 5 orang anak yang masih dibawah umur;
7. Bahwa Janda Ernestina Mandowen (ibu tergugat) kembali memohon bantuan Saridjan untuk membayar lunas sisa harga tanah guna membeli bahan bangunan untuk membuat kuburan dari almarhum Hans Kaleb Rumarar tersebut, namun dijawab oleh Saridjan sisa uang tersebut telah habis dipakai mendirikan rumahnya diatas tanah tersebut;
8. Bahwa pada tahun 1984 tanah seluas 617 m² dijual oleh Saridjan beserta rumahnya kepada Marthen Tandi tanpa sepengetahuan tergugat sebagai pewaris;"
9. Bahwa tahun 1984 itu juga ibu tergugat menghubungi tergugat di Jakarta supaya segera pulang ke- Manokwari (Papua Barat) karna tanah dijual oleh Saridjan kepada orang lain;
10. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2007 Tergugat tiba di Manokwari lalu bertemu dan berbicara dengan orang baru itu, ia mengaku bernama Marthen Tandi (suami penggugat) pertemuan tersebut tergugat minta supaya Marthen Tandi membayar uang ganti rugi tanah paling terendah, minta sebesar Rp 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) namun dijawab oleh Marthen Tandi sudah dibayar lunas tanah dan rumah kepada Saridjan;
11. Bahwa selanjutnya tergugat memberi waktu 6 bulan untuk berpikir oleh Marthen Tandi apakah mau membayar uang ganti rugi tanah milik tergugat atau tidak;
12. Bahwa sekembalinya tergugat pada bulan Agustus 2007 ternyata rumah disewakan kepada pihak ketiga akhirnya tergugat mengklek uang sewa rumah penggugat;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



13. Bahwa penggugat mendalihkan tergugat mengklem uang sewa 3 kamar per/bulan @ Rp 300.000,-=Rp 900.000 x 12 x 10 tahun (2007-2016) = Rp 108.000.000 rincian tersebut adalah tidak benar, yang benar adalah 8 tahun mulai bulan Agustus 2007 s/d Agustus 2015 berakhirnya penggugat melapor tergugat di Kepolisian Manokwari pada tanggal 13 Agustus 2015;
14. Bahwa uang sewa tergugat klem adalah 2 kamar a Rp 300.000 = Rp 600.000 x 12 x 8 tahun = Rp 57.600.000 yaitu sejak bulan Agustus 2007 s/d Agustus 2015;
15. Bahwa penggugat menyatakan 3 kamar disewakan, yang benar adalah 2 kamar sedangkan kamar ke- 3 dihuni oleh keluarga penggugat sendiri sebagai penjaga rumah sewa penggugat;
16. Bahwa penghuni kamar ke- 3 keluarga penggugat karena orangnya kurang mampu sehingga dibebaskan tergugat sampai bilamana ia mampu membayar uang sewa rumah, ternyata ia bersedia membayar uang sewa per/bulan Rp 250.000 sejak terhitung mulai 2009 s/d 2015 berjumlah 6 tahun yaitu Rp 250.000 x 12 x 6 tahun = Rp 18.000.000;
17. Bahwa jumlah keseluruhan Rp 57.600.000 tersebut diatas + Rp 18.000.000 sebesar Rp. 75.600.000 dan inilah rincian yang benar;
18. Bahwa bukti-bukti penggugat berupa surat-surat peroleh sebagai alat bukti dalam perkara ini antara lain:
 - a. Akte jual-beli No.23 tanggal 16 Juli 1984 dinyatakan oleh penggugat adalah sah secara hukum dan berkekuatan hukum jual-beli;
 - b. Sertifikat tanah milik No. 365 dan Surat Ukur No. 117/MB/2003 atas nama Marthen Tandi dinyatakan pula oleh penggugat adalah sah menurut hukum, penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 617 m²;
19. Bahwa kedua alat bukti penggugat tersebut kirannya diuji terlebih dahulu keabsahannya mengingat tanah seluas 617 m² belum dibayar lunas sebesar Rp 135.000 hanya dibayar oleh Saridjan sebagai uang muka pada tanggal 23 Juli 1978 hanya Rp 15.000;



20. Bahwa “Jual-Beli” adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Hukum/Hukum Adat, secara riil dan kontan yang disaksikan oleh para saksi dan diketahui oleh Kepala Kampung/Pejabat berwenang;
21. Bahwa demikian akte jual-beli No. 23 tanggal 16 Juli 1984 adalah “cacat hukum” karena perbuatan melanggar hukum (Penipuan);
22. Bahwa luas tanah 617 m² termuat dalam Sertifikat tanah hak milik No. 365 dan Surat Ukur No.117/MB/2003 atas nama Marthen Tandi juga adalah “Cacat Hukum” dan merupakan “Perbuatan Melanggar Hukum” dan tergugat mohon kirannya dinyatakan “Batal Demi Hukum” Akibat “Perbuatan orang atau manusia”;
23. Bahwa ketentuan sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;
24. Bahwa semua dalil gugatan dan tuntutan penggugat, tergugat nyatakan tidak dapat diterima karena perbuatan melanggar hukum;
25. Bahwa tergugat juga menuntut balik penggugat untuk membayar uang sewa tanah yang telah diduduki dan dikuasai sejak tahun 1978 s/d tahun 2016 sekarang kurang lebih 38 tahun dengan rincian sebagai berikut:
- Sewa tanah atas nama Saridjan sejak tahun 1978 s/d 1984 berjumlah 6 tahun per/bulan Rp 1.500.000 x 12 x 6 tahun = Rp 108.000.000;
 - Sewa tanah atas nama penggugat (Ny. Dina Nasa Palendung) sejak tahun 1984 s/d 2016 berjumlah 32 tahun per/bulan Rp 1.500.000 x 12 x 32 tahun = Rp 576.000.000,-
- Jumlah rincian A + B Rp 108.000.000 + Rp 576.000.000 = Rp. 684.000.000 supaya dipikul oleh penggugat.;
26. Bahwa tergugat mohon sita jaminan diletakan atas tanah seluas 617 m² terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari dengan batas seperti tersebut pada butir 1 gugatan penggugat serta tuntutan uang sewa rumah dan lain-lainnya mohon dikesampingkannya;



27. Bahwa tergugat mohon penggugat membongkar rumahnya dan mengosongkan tanah seluas 617 m² dan di kembalikan kepada tergugat sebagai pewaris.;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manokwari agar berkenan memutuskan:

1. Menolak gugatan dan tuntutan penggugat seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar uang sewa tanah per/bulan Rp 1.500.000 x 12 bulan x 38 tahun berjumlah keseluruhannya = Rp 684.000.000 dengan rincian sebagai berikut: ..
 - a. Sewa tanah atas nama Saridjan sejak tahun 1978 s/d 1984 berjumlah 6 tahun per/bulan Rp 1.500.000 x 12 bulan x 6 = Rp 108.000.000;
 - b. Sewa tanah atas nama penggugat (Ny. Dina Nasa Palendung) sejak tahun 1984 s/d 2016 berjumlah 32 tahun per/bulan Rp 1.500.000 x 12 x 32 = Rp 576.000.000. Jumlah rincian A dan B dipikul seluruhnya oleh penggugat.;
3. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

VII. Surat Replik Penggugat tertanggal 14 Juni 2016, dan Surat Duplik Tergugat tertanggal 16 Juni 2016 sebagaimana lengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor : 4/Pdt.G/2016/PN Mnk. tanggal 02 Mei 2017 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari, Papua Barat seluas 617m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 365, Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No117/MB/2003atas nama MARTHEN TANDI(almarhum)dengan batas-batas :

- Sebelah Utara** : Kel.Rumbarar ;
Sebelah Timur : Bpk.M.Ridujan Marsudi ;
Sebelah Selatan : Kel.Way ;
Sebelah Barat : Bpk.Beni Alfons ;

2. Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No.23 tanggal 16 Juli 1984 antara Tn.SARIDJAN sebagai penjual dengan Tn.MARTHEN TANDI(almarhum) yang merupakan suami dari Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat mengklaim obyek sengketa sebagai miliknya dengan menarik uang sewa atas obyek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad)**;
4. Menghukum Tergugat untuk tidak lagi menarik uang sewa atas obyek sengketa;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkarasebesar **491,000.- (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)** ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Membaca, Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Manokwari yang dibuat oleh DARIUS MARAY, SH. Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manokwari antara lain menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Manokwari No. 04/Pdt.G/2016/PN. Mnk., tanggal 02 Mei 2017 telah diberitahukan kepada tergugat Tn. FRENGKI RUMBARAR pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017, sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri No. 04/Pdt.G/2016/PN. Mnk., karena saat putusan diucapkan tanpa dihadiri tergugat Tn. FRENGKI RUMBARAR ;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh SARLIANA L. PATANDUNG, SH., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Manokwari yang menyatakan bahwa tergugat FRENGKI RUMBARAR telah mengajukan permohonan banding pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017 dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 4/Pdt.G/2016/PN Mnk., agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Manokwari Nomor: 04/Pdt.G/2016/PN Mnk., tanggal 02 Mei 2017 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.

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

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat DARIUS MARAY, SH. Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manokwari yang menyatakan bahwa permohonan banding Tergugat Tn. FRENGKI RUMBARAR tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Penggugat/Terbanding DINA NASA PALENDUNG dengan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding No. 04/Pdt.G/2016/PN. Mnk;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara No. 4/PDT.G/2016/PN Mnk., masing-masing hari Senin tanggal 15-1-2018 yang dibuat oleh DARIUS MARAY, SH., Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Manokwari, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada FRENGKI RUMBARAR selaku Pemanding dan kepada NY. DINA NASA PALENDUNG selaku Terbanding, Supaya datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manokwari untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Pemanding FRENGKI RUMBARAR tertanggal 24 Mei 2017, yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Manokwari pada tanggal 30 Mei 2017, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengadilan Negeri Manokwari kepada Terbanding NY. DINA NASA PALENDUNG dengan Risalah Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor. 04/Pdt.G/2016/PN Mnk;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 199 Rbg pernyataan untuk mengajukan upaya hukum dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan atau setelah putusan diberitahukan kepada pihak yang tidak hadir pada waktu pengucapan putusan dan cara menghitung 14 hari tersebut diatur dalam pasal 719 Rbg yang menentukan bahwa penentuan jangka waktu tidak ikut diperhitungkan dalam menentukan jangka waktu tersebut;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Manokwari No. 04/Pdt.G/2016/PN. Mnk. yang dimintakan banding adalah putusan yang diucapkan pada tanggal 2 Mei 2017 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat /Terbanding tanpa dihadiri Tergugat/Pemanding, putusan tersebut diberitahukan kepada Tergugat/Pemanding pada hari Rabu tanggal 17 Mei 2017, sedangkan permohonan banding diajukan oleh Pemanding/Tergugat

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017, dengan demikian penghitungan jangka waktu tersebut mulai dari tanggal 17 Mei 2017 ditambah 14 hari sehingga batas terakhir mengajukan banding adalah tanggal 31 Mei 2017 dan dalam perkara ini permintaan banding diajukan tanggal 19 Mei 2017, sehingga permintaan banding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

DALAM KOMPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Jayapura setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Mnk. tanggal 2 Mei 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pemanding yang semula sebagai Tergugat berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara "mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian", hal ini Pengadilan Tinggi Jayapura tidak sependapat, dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam RBG tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan, akan tetapi sesuai dengan perkembangan dalam praktek menuntut agar supaya gugatan tidak mengandung cacat formil sehingga harus mencantumkan dalil gugatan atau posita gugatan atau fundamentum petendi yang memperlihatkan hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan yang sejalan atau sinkrun atau tepat atau tidak bertentangan dengan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan, apabila antara petitum gugatan Penggugat tidak sejalan atau tidak sinkrun atau tidak tepat atau bertentangan dengan dalil gugatan menyebabkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal;

Menimbang, bahwa dalam perkara in casu, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Jalan Merapi Fanindi Manokwari, Papua Barat seluas 617m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 365, Surat Ukur No. 117/MB/2003 atas nama MARTHEN TANDI(almarhum) sehingga disebut sebagai obyek sengketa, perolehan tanah beserta rumah obyek sengketa tersebut atas dasar jual beli antara Tn. SARIDJAN sebagai penjual dengan Tn. MARTHEN TANDI (almarhum) dengan Akta Jual Beli No.23 tanggal 16 Juli 1984 ;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



Menimbang, bahwa dari dalil gugatan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sebidang tanah dan rumah obyek sengketa tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 365, Surat Ukur No. 117/MB/2003 atas nama MARTHEN TANDI, yang diperoleh atas dasar jual beli dengan Akta Jual Beli No.23 tanggal 16 Juli 1984 antara Tn. SARIDJAN sebagai penjual dengan Tn. MARTHEN TANDI, yang hingga sekarang hak kepemilikannya masih merupakan hak milik almarhum MARTHEN TANDI yang hingga sekarang belum beralih kepada pihak lain termasuk kepada Penggugat, atau boleh disebut bahwa obyek sengketa merupakan harta warisan atau harta peninggalan dari almarhum MARTHEN TANDI;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan atau petitum gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat meminta supaya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah sebidang tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa gugatan Penggugat cacat formal karena petitum atau tuntutan gugatan Penggugat tidak sejalan atau tidak sinkron atau tidak tepat dengan dalil gugatan atau posita gugatan, yakni : dalam dalil gugatan Penggugat adalah obyek sengketa berupa sebidang tanah dan rumah yang hingga sekarang adalah masih milik almarhum MARTHEN TANDI, akan tetapi Penggugat dalam tuntutan atau petitum gugatannya agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah sebidang tanah dan rumah obyek sengketa tanpa disebutkan bagaimana cara Penggugat bisa mendapatkan hak atas tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dari almarhum MARTHEN TANDI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formal, sedangkan Pengadilan Tinggi Jayapura dalam in casu belum memeriksa materi pokok perkara gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Penggugat/Terbanding sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam posita jawaban Tergugat pada angka 21, 22 dan angka 25 terdapat permohonan yang pada pokoknya :

- Sertifikat tanah hak milik No. 365 dan Surat Ukur No.117/MB/2003 atas nama Marthen Tandi dengan akte jual-beli No. 23 tanggal 16 Juli 1984 adalah "Cacat Hukum" sehingga dinyatakan "Batal Demi Hukum, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- penggugat untuk membayar uang sewa tanah yang telah diduduki dan dikuasai sejak tahun 1978 s/d tahun 2016 sekarang kurang lebih 38 tahun; Sedangkan pada petitum jawaban Tergugat pada angka 2 terdapat permohonan agar Penggugat dihukum untuk membayar uang sewa tanah per/bulan Rp 1.500.000 x 12 bulan x 38 tahun berjumlah keseluruhannya = Rp 684.000.000,- hal ini merupakan gugatan rekonsensi walaupun tidak dinyatakan secara tersendiri, dan belum dipertimbangkan oleh Hakim Peradilan Tingkat Pertama, sehingga Hakim Peradilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konpensasi tidak dapat diterima, sehingga perkara pokok belum diperiksa oleh Hakim Tingkat Banding, dengan demikian merupakan konsekwensi bahwa karena perkara pokok gugatan konpensasi belum diperiksa sehingga terhadap gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi juga belum dapat diperiksa, oleh karena itu gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima, sehingga Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan rekonsensi ini yang jumlahnya hingga sekarang dihitung nihil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Mnk. tanggal 2 Mei 2017 harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Jayapura akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, pasal-pasal dalam KUHPerdara dan RBG, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Ketentuan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonsensi ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor 4/Pdt.G/2017/PN Mnk. tanggal 2 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan untuk tingkat Pengadilan Negeri sebesar **491,000.- (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)**, dan untuk Pengadilan Tinggi Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM REKONPENSİ :

- Menyatakan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan rekonpensi dikedua tingkat peradilan yang hingga sekarang dihitung nihil;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari : KAMIS, tanggal 8 Maret 2018 oleh kami: **SUPRIYONO, SH. M.Hum.**, Ketua Majelis, dengan **JOHNY ASWAR, SH.**, dan **BOEDI SOESANTO, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang mana putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **SENIN, tanggal 12 Maret 2018** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh: **HASAN, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim Anggota

ttd

1. **(JOHNY ASWAR, SH.)**

ttd

2. **(BOEDI SOESANTO, SH.)**

Perincian biaya perkara :

1. Meterai : Rp. 6.000,-
 2. Redaksi : Rp. 5.000,-
 3. Proses : Rp.139.000,- +
- J u m l a h : Rp.150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Ketua Majelis ,

ttd

(SUPRIYONO, SH. M. Hum.)

Panitera Pengganti,

ttd

(HASAN, SH.)

Salinan Putusan ini Sesuai Aslinya
Pengadilan Tinggi Jayapura
Panitera,

H. SUYAHYO, SH.,MH
NIP. 19580309 197903 1 002

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 4/PDT/2018./PT JAP.

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)