



PUTUSAN
Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Isak Kainama, berkedudukan di Kompleks Gereja Advent Perumnas III Kel. Yabansai Distrik Heram Kota Jayapura dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Edwin MA. Saija, S.H**, beralamat di Perumahan Jaya Asri Blok AB No. 22 Kota Jayapura berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 September 2019 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Frida Yoshinta, bertempat tinggal di Jl. Percetakan Negara samping Hotel Aston Distrik Jayapura Utara kota Jayapura dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Witomo, Alamat Jalan Pasifik Permai Blok C/10 berdasarkan Surat Izin Beracara secara Isidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 30 Oktober 2019, sebagai **Tergugat**;

Kantor Pertanahan Kota Jayapura, bertempat tinggal di Otonom Kotaraja Kota Jayapura memberikan kuasa kepada Jeni Jufri, S.H. dan Melki Awom, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2019, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 4 Oktober 2019 dalam Register Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awal mula **Penggugat** adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 40 X 30 M dan/atau 1.200 M² (seribu dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan,

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Pengecualian tertanggal 11 Nopember 1980, terletak di Jalan Argapura, Desa Argapura Jayapura, vide dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Lereng Gunung
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lalu Lintas
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jurang
- Sebelah Barat lima meter dari Gereja Advent Argapura;

2. Bahwa atas tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat oleh **Turut Tergugat** sebagai berikut:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 137, Surat Ukur Nomor 00028/2002 atas nama Ny. Frida Yoshinta, dengan luas tanah 433 M2 (Empat ratus tiga puluh tiga meter persegi);
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 138, Surat Ukur Nomor 00029/2002 atas nama Ny. Frida Yoshinta, dengan luas tanah 548 M2 (Lima ratus empat puluh delapan meter persegi);

3. Bahwa sehubungan dengan point 2 tersebut di atas, **Penggugat** telah menerima ganti rugi atas tanah dengan luas 433 M2 (Empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) dengan nilai Rp 25.000.000,00 (Dua puluh lima juta Rupiah), dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 137, Surat Ukur Nomor 00028/2002;

4. Bahwa Tergugat telah menguasai tanah dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 138, Surat Ukur Nomor 00029/2002 dengan luas tanah 548 M2 (lima ratus empat puluh delapan meter persegi) oleh Turut Terguat, tanpa ada pembayaran ganti rugi kepada **Penggugat**, dengan demikian **Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : **"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;**

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini **Tergugat** menguasai tanah milik **Penggugat** dan **Tergugat** telah membuat Sertipikat menjadi atas nama miliknya. Bahwa dengan terbitnya sertipikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan **Penggugat**, dikarenakan **Penggugat** selama ini tidak pernah



merasa menjual ataupun mengalihkan tanah *aquo* tersebut kepada pihak siapapun;

Lebih lanjut Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum, unsur-unsur dari Perbuatan melawan Hukum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan.
- Perbuatan tersebut melawan hukum.
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- Adanya kerugian bagi korban.
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Dalam perbuatan melawan hukum, unsur kesengajaan baru dianggap ada manakala dengan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja tersebut, telah menimbulkan konsekuensi tertentu fisik dan/atau mental atau properti dari korban, meskipun belum merupakan kesengajaan untuk melukai (fisik atau mental) dari korban tersebut.

Unsur kesengajaan tersebut dianggap eksis dalam suatu tindakan manakala memenuhi elemen-elemen sebagai berikut:

- 1) Adanya kesadaran (*state of mind*) untuk melakukan.
- 2) Adanya konsekuensi dari perbuatan. Jadi, bukan hanya adanya perbuatan saja.
- 3) Kesadaran untuk melakukan, bukan hanya untuk menimbulkan konsekuensi, melainkan juga adanya kepercayaan bahwa dengan tindakan tersebut “pasti” dapat menimbulkan konsekuensi tersebut.



Dalam hal pelaku melakukan perbuatan tanpa maksud untuk merugikan korban, bahkan tanpa maksud yang bermusuhan, oleh hukum tetap dianggap harus mempertanggungjawabkan perbuatannya karena perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur kesengajaan. Jika misalnya seorang anak menendang anak lain tanpa maksud untuk melukai anak lain tersebut, tetapi jika anak lain tersebut terluka karena tendangan tersebut, maka dianggap telah terjadi perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja telah melukai orang lain;

Tidak punya maksud, tetapi tahu pasti bahwa akibat tertentu akan terjadi. Adakalanya seorang pelaku perbuatan melawan hukum melakukan sesuatu perbuatan tanpa maksud untuk merugikan pihak korban, tetapi akibatnya korban benar-benar dirugikan, dan pelaku tahu pasti atau patut sekali menduga bahwa akibat tersebut akan terjadi karena perbuatannya itu. Maka dalam hal ini, dengan menggunakan doktrin "kepastian yang substansial" (*substantial certainty rule*), pelaku dianggap telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum. Kepastian yang substansial disini dimaksudkan adalah bahwa pelaku mengetahui dengan pasti atau dengan substantial pasti (patut sekali menduga) bahwa tindakannya itu akan membawa akibat tertentu kepada pihak lain.

Dengan demikian, terbukti bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, **Penggugat** telah mengirimkan Somasi kepada **Tergugat** dengan surat tertanggal 26 Juli 2019 dan diterima tanggal 29 Juli 2019, dan berdasarkan uraian tersebut, maka atas apa yang telah dilakukan oleh **Tergugat** sangat dirasakan kerugiannya oleh **Penggugat**, yaitu berupa kerugian yang dapat diperhitungkan sebesar 548 x Rp 1.500.000,00 = Rp 822.000.000,00 (Delapan ratus dua puluh dua juta Rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Penggugat** dalam hal ini, memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **Penggugat** untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa **Tergugat** terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menghukum **Tergugat** untuk membayar kerugian sebesar Rp 822.000.000,00 (delapan ratus dua puluh dua juta Rupiah), yang harus dibayarkan oleh **Tergugat** sekaligus secara tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
4. Memerintahkan kepada **Tergugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2006 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Gafur Bungin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Oktober 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat diajukan telah Lewat Waktu / Daluarsa

Bahwa Tergugat sudah membeli, menempati dan menguasai secara terang-terangan dan tegas tanah seluas 40 x 30 M berdasarkan Surat Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan/Pengecualian tertanggal 11 November 1980, terletak di Jalan Argapura, Desa Argapura Jayapura **sejak tahun 1989** sampai sekarang saat ini secara terus menerus (**sudah sekitar 30 tahun**). Tanah ini sudah bersertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) puluhan tahun dan di **tahun 2002** sertifikat HGB ditingkatkan menjadi **SHM (Sertifikat Hak Milik)** dengan Nomor 138. **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997**. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam **waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat** itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan fakta diatas, maka gugatan Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas 1A Jayapura pada tanggal 30 September 2019 telah **daluarsa**, karena telah melampaui batas **waktu 5 (lima) tahun** sebagaimana aturan diatas. Oleh karenanya, adalah wajar bila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat **Batal demi hukum**;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menyangkal dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT kecuali apa yang diakui oleh TERGUGAT secara tegas;
2. Bahwa didalam isi gugatan: Penggugat telah menerima ganti rugi atas tanah dengan luas 433 M2 (Empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) dengan nilai Rp. 25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) sedangkan 548 M2 (Lima ratus empat puluh delapan meter persegi) belum ada pembayaran ganti rugi kepada Penggugat. Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan tanah aquo tersebut kepada pihak siapapun. **Padahal Faktanya adalah:** Tanah seluas 40 x 30 M dan/atau 1.200 M2 (seribu dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan, tertanggal 11 November 1980, terletak di Jalan Argapura, Desa Argapura **telah dijual** Penggugat Seluruhnya kepada Tergugat pada tahun **1989 (30 tahun yang lalu)** seharga **Rp. 25.000.000,00** (Dua puluh lima juta rupiah) dengan **Bukti**, Penggugat telah menyerahkan Surat Pernyataan Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan, Pengecualian tertanggal 11 November 1980 yang **ASLI** kepada Tergugat pada **tahun 1989**. Adalah **tidak logis**, tanah yang saat terjadinya transaksi jual beli di tahun 1989 (30 tahun yang lalu), baru saat ini digugat oleh Penggugat dengan dalil baru menerima

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



pembayaran sebagian atau selama ini tidak pernah merasa menjual sebagian tanah tersebut kepada siapapun. Padahal sejak dibeli tahun 1989, Tergugat sudah menempati dan menguasai secara terbuka dihadapan umum dan secara tegas tanah tersebut secara terus menerus sampai saat ini.

3. Bahwa Tergugat dengan tegas menyangkal dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima oleh hokum;

Berdasarkan uraian-uraian jawaban di atas, maka atas perkenaan majelis hakim Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya, atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Bila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). Demikian eksepsi ini, dan jawaban gugatan ini diajukan dengan harapan majelis hakim Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura dapat mengabulkannya, atas perhatian dan perkenaannya, tergugat ucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat di depan Pengadilan;
2. Bahwa dapat Turut Tergugat tanggapi dalam posita halaman 2 angka 2 sebagai berikut:

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 137/Argapura tanggal 05-11-2002 atas nama Ny. Frida Yoshinta Luas 434 m²:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 137/Argapura merupakan sertipikat hasil peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 325/Argapura tanggal 28-07-1986 atas nama Ny. Hanna Soukotta Kainama;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 325/Argapura tanggal 28-07-1986 atas nama Ny. Hanna Soukotta Kainama beralih hak kepada Ny. Frida Yoshinta berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 163/XI/Jap/Agr/1989 tanggal 15-11-1989 dihadapan Wakil Notaris Sementara Jayapura selaku PPAT RR. Nining Soekatri, SH.;
 - Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor:137/Argapura (eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 325/Argapura tahun 1986) penerbitan haknya berdasarkan pemberian hak atas Tanah Negara sebagaimana terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Irian Jaya Nomor: AGR.140/HGB/1986 tanggal 10-02-1986;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor: 138/Argapura tanggal 11-11-2002 atas nama Ny. Frida Yoshinta Luas 549 m²:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 138/Argapura merupakan sertipikat hasil peningkatan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 855/Argapura tanggal 12-04-1995 atas nama Ny. Frida Yoshinta;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 855/Argapura tanggal 12-04-1995 atas nama Ny. Frida Yoshinta berasal dari eks Sertipikat Hak Pakai Nomor: 605/Argapura tanggal 07-07-1981 yang diperoleh dari jual beli antara Engseng Jafar, Suwitya sukiman, Muhamad Eksan, Muhamad Syachril/ ahli waris Sukiman (selaku penjual) dengan Ny. Frida Yoshinta (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 594.4/49/II/89 tanggal 14-10-1989 dihadapan Drs. Muhammad Hatta Camat Jayapura Selatan;
 - Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor:138/Argapura (eks Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 855/Argapura tahun 1995, eks Sertipikat Hak Pakai Nomor: 605/Argapura tahun 1981) penerbitan haknya berdasarkan pemberian hak

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Tanah Negara sebagaimana terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Irian Jaya Nomor AGR.25/HP/1981 tanggal 07-04-1981;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copi Pemberitahuan Hal Nikah Nomor 15/1963 dari Surat Tjatatatan Sipil Indonesia Nasrani Kairatu, tanggal 25 Oktober 1965 antara **Kainama Izac** dengan **Soukotta Hanna**, bukti P-1;
2. Foto copi Surat Pernyataan Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan, Pengecualian antara **Panehas Jouwe** dengan **Izak Kainama** tanggal 11 Nopember 1987, bukti P-2;
3. Foto copi Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 141/Pdt.G/2015/PN Jap tanggal 1 Pebruari 2017, bukti P-3;
4. Foto copi surat Somasi dari **Izak Kaimana** kepada **Frida Yoshinta** tanggal 26 Juli 2019, bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-4, sudah dimeterai cukup dan telah dicocokkan aslinya dimana bukti P-1, P-3 dan P-4 sesuai asli sedang Bukti P-2 diajukan bentuk foto copi tanpa memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung jawabannya, Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copi Sertifikat Hak Milik Nomor 137, tanggal 5 Nopember 2002, bukti T-1;
2. Foto copi Sertifikat Hak Milik Nomor 138, tanggal 11 Nopember 2002, bukti T-2;
3. Foto copi Surat Pernyataan Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan/Pengecualian dari Panehas Jouwe kepada Izak Kainama tanggal 11 Nopember 1980, bukti T-3;
4. Foto copi Surat Pernyataan Izak Kainama tanggal 28 Maret 2015 yang ditanda tangani oleh Izak Kainama bersama istri Ny. Hanna Soukotta Kainama, bukti T-4;
5. Foto copi Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 141/Pdt.G/2015/PN Jap tanggal 1 Pebruari 2017, bukti T-5;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat bermeterai cukup telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copi Buku Tanah Hak Milik Nomor 137/Argapura tanggal 5 Nopember 2002 luas 434 m2 atas nama Ny. Frida Yoshinta, bukti TT-1;
2. Foto copi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 325/Argapura tanggal 28 Juli 1986 luas 434 m2, bukti TT-2;
3. Foto copi Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Tingkat I Irian Jaya Nomor ARG.140/HGB/1986 tanggal 10 Pebruari 1986, bukti TT-3;
4. Foto copi Buku Tanah Hak Milik Nomor 138/Argapura tanggal 11 Nopember 2002 luas 549 m2 atas nama Ny. Frida Yoshinta, bukti TT-4;
5. Foto copi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 855/Argapura tanggal 12 April 1995 luas 549 Hak Guna Bangunan Nomor 855/Argapura tanggal 12 April 1995 luas 549 m2 atas nama Ny. Frida Yoshinta, bukti TT-5;
6. Foto copi Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor BPN.1587/HGB/1995opi Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor BPN.1587/HGB/1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Ny. Farida Yoshinta, bukti TT-6;
7. Foto copi Buku Tanah Hak pakai Nomor 605/Argapura tanggal 7 JULI 1981, bukti TT-7;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Turut Tergugat bermeterai cukup telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu;

1. **Saksi Pilemon Windesi, S.Sos** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sengketa tanah yang terletak di Argapura samping Gereja Advent dengan batas-batas sebelah Selatan dengan Lereng Gunung, sebelah Timur dengan jalan Raya Japura- Abepura, Sebelah Utara jurang dan Timur Gereja Advent Argapura;
 - Bahwa saksi sejak melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Atas setiap pulang sekolah bekerja dan membantu membangun rumah Penggugat di tersebut;
 - Bahwa ukuran tanah milik Penggugat adalah 30x40 m2 dan yang saksi tahu yang sudah dilepas Penggugat kepada Tergugat/Toko Frida adalah tempat ada rumah, sedang tanah batas jurang berupa tanah kosong belum pernah dilepas;
 - Bahwa saksi lihat objek sengketa terakhir tahun 1980;

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN 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)



- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari pelepasan tanah adat;
- 2. **Saksi Ismail Pengulu** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sengketa tanah yang terletak di Argapura samping Gereja Advent;
 - Bahwa ukuran tanah yang disengketakan adalah 40 x 30 M;
 - Bahwa Saksi pernah tinggal di rumah Penggugat dan menjadi tukang membangun rumah tinggal Penggugat yang kemudian dijual kepada Toko Frida;
 - Bahwa Saksi tahu bahwa yang dijual kepada Toko Frida adalah tanah yang di atasnya didirikan bangunan tempat tinggal Penggugat;
 - Bahwa tanah selebihnya yang masih kosong tidak ikut dijual baik kepada Toko Frida maupun kepada orang lain;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat selain menjawab pokok perkara juga mengajukan eksepsi di luar kompetensi atau eksepsi biasa pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat diajukan telah Lewat Waktu / Daluarsa;

Bahwa Tergugat sudah membeli, menempati dan menguasai secara terang-terangan dan tegas tanah seluas 40 x 30 M berdasarkan Surat Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan/Pengecualian tertanggal 11 November 1980, terletak di Jalan Argapura, Desa Argapura Jayapura **sejak tahun 1989** sampai sekarang saat ini secara terus menerus (**sudah sekitar 30 tahun**). Tanah ini sudah bersertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) puluhan tahun dan di **tahun 2002** sertifikat HGB ditingkatkan menjadi **SHM (Sertifikat Hak Milik)** dengan Nomor 138. **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997**. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam **waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat** itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. **Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan fakta diatas**, maka gugatan Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas 1A Jayapura pada tanggal 30 September 2019 telah **daluarsa**, karena telah melampaui batas **waktu 5 (lima) tahun** sebagaimana aturan diatas. Oleh karenanya, adalah wajar bila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat **Batal demi hukum**;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat menyatakan menolak dalil dan dalih Jawaban/Eksepsi Tergugat yang tidak memiliki dasar sama sekali dan karenanya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, sudilah kiranya untuk menolaknya dengan alasan dan argumentasi bahwa Penggugat mengetahui telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 138, Surat Ukur Nomor 00029/2002 dengan luas tanah 548 M2 (lima ratus empat puluh delapan meter persegi) saat gugatan perkara Nomor 141/Pdt.G/2015/PN Jap antara Ishak Jouwe sebagai Penggugat melawan: Isak Kainama (Penggugat) sebagai Tergugat I, Frida Yoshinta sebagai Tergugat II, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Pertanahan provinsi Papua Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Jayapura di Jayapura, sebagai Tergugat III, Mrgaretha Jouwe, sebagai Turut Tergugat I, Elisabeth Jouwe, sebagai Turut Tergugat II; dan Musa Jouwe, sebagai Turut Tergugat III. Yang diputus pada tanggal 1 Februari 2017, dan Penggugat tidak mengajukan gugatan untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 138, Surat Ukur Nomor 00029/2002 atas nama Ny. Frida Yoshinta dengan luas tanah 548 M2 (lima ratus empat puluh delapan meter persegi), tetapi menuntut ganti rugi, sehingga terhadap eksepsi Tergugat tentang lewat waktu/daluarsa tidak dapat dipertimbangkan dan layak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa penuntutan Penggugat terhadap objek sengketa sesuai **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik**

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan Karena penguasaan Tanah sengketa oleh Tergugat pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Jayapura pada tahun 2015 dengan Nomor perkara 141/Pdt.G/2015/PN Jap antara Ishak Jouwe sebagai Penggugat melawan: Isak Kainama (Penggugat) sebagai Tergugat I dan Frida Yoshinta sebagai Tergugat II yang baru diputus Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 1 Februari 2017 yang tenggang waktunya baru lewat (3) tiga tahun dengan demikian masih dalam tenggang waktu untuk bisa diajukan penuntutannya ke Pengadilan atau Penggugat masih punya hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan terhadap objek sengketa oleh karena itu eksepsi Tegugat dinyatakan untuk ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah ukuran 30x40 m2 dengan luas 1.200 m2 (seribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Argapura samping Gereja Advent Argapura dengan batas-batas Selatan dengan Lereng Gunung, Timur dengan jalan lalu Lintas, Utara dengan Jurang dan Barat dengan Gereja Advent Argapura;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat mengenai objek yang disengketakan yaitu sebidang tanah yang ukuran 30x40 m2 dengan luas 1.200 m2 (seribu dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat pernyataan pelepasan penuh Hak Tanah garapan/pengecualian tanggal 11 Nopember 1980 terletak di Jalan Argapura Desa Argapura Jayapura;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah siapa yang berhak terhadap tanah objek sengketa apakah Pengugat atautakah Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta Turur Tergugat maka Majelis Hakim mempertimbangkan tentang siapa pemilik dari pada objek yang disengketakan apakah pihak Penggugat atautakah pihak Tergugat maka akan dipertimbangkan sebagaimana bukti dan saksi dari para pihak;

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Menimbang, bahwa sesuai pasal 283 RBG menyatakan siapa yang mendalilkan wajib membuktikan dalil-dalilnya, karena Tergugat menyanggah gugatan Penggugat maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P- 4 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yaitu 1 saksi Pilemon Windesi, S.Sos dan saksi Ismail Pengulu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Tjatanan Sipil Indonesia Nasrani Kairatu, tanggal 25 Oktober 1965 antara Kainama Izac dengan Soukotta Hanna dimana bukti surat Penggugat tersebut tidak ada hubungannya dengan pembuktian kepemilikan tanah objek sengketa oleh karena itu tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-2 yang sama dengan bukti T-3 dimana bukti dari Penggugat berupa Surat Pernyataan Pelepasan Penuh Hak Tanah Garapan, Pengecualian antara **Panehas Jouwe** dengan **Izak Kainama** tanggal 11 Nopember 1987 diajukan bentuk foto copi tanpa memperlihatkan aslinya, sedang asli Surat pelepasan ada pada Tergugat menunjukkan bahwa objek tanah sengketa sudah pernah dilepas dari pemilik tanah Adat yaitu Panehas Jouwe kepada Izak Kainama. Bahwa setelah dikuasai Penggugat melalui pelepasan kemudian Penggugat melepaskan objek senketa kepada Tergugat oleh karena itu bukti surat pelepasan yang asli ada sama Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk mendukung jual beli antara Penggugat dengan Tergugat maka Penggugat telah mengeluarkan Surat Pernyataan sebagaimana Bukti T-4 yang menerangkan bahwa benar pada hari Rabu tanggal 15 Nopember 1989 Penggugat telah menjual rumah sesuai sertifikat Hak Guna bangunan (HGB) Nomor 325 termasuk tanah berukuran 30x40 m2 sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan hak Tanah garapan Pengecualian tanggal 11 Npember 1989 di Jalan Argapura, Desa Argapura Jayapura kepada Tergugat (Ny. Frida YOsinta) yang surat pernyataan dimaksud dibuat oleh Penggugat bersama istri Penggugat. Bahwa bukti surat bertanda T-4 dari Tergugat tidak ada bukti dari Penggugat yang mengenyampingkan pernyataan

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



dimaksud oleh karena itu menjadi bukti yang mengikat bagi Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda P-3 yang sama dengan bukti T-5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jayapura, dimana pada amar putusan tidak ada menyebutkan tentang hak kepemilikan tanah apakah kepada Pengugat atau kepada Tergugat oleh karena itu tidak dipertimbangkan lagi, sedang bukti P-4 dari Penggugat tidak ada hubungannya dalam pembuktian kepemilikan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa seluruh bukti dan saksi yang diajukan Penggugat tidak satupun yang mengenyampingkan atau mematahkan bukti dari Tergugat oleh karena itu Penggugat tidak berhasil membuktikan gugatannya sedang Tergugat berhasil membuktikan jawabannya;

Menimbang, bahwa adapun bukti dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak dipertimbangkan lagi karena yang menjadi pokok sengketa Penggugat dengan Tergugat masalah kepemilikan tanah objek sengketa bukan masalah penerbitan sertifikat dari Turt Tegugat;

Menimbang, bahwa dari ala-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat dan turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 RBg. dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- I. DALAM EKSEPSI:
 - Menolak Eksepsi Tergugat;
- II. Dalam pokok perkara:
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.536.000,00 (dua juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Senin, tanggal 2 Maret 2020 oleh Mathius, S.H., M.H. Maria Magdalena Sitanggang, S.H., dan Alexander Jacob Tetelepta, S.H. Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 195/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 4 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sari Fanni, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat dan dihadiri Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maria Magdalena Sitanggang, S.H., M.H.

Mathius, S.H., M.H.

Alexander Jacob Tetelepta, S.H.

Panitera Pengganti,

Sari Fanni, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. ATK	Rp. 100.000,00
3. Panggilan,.....	Rp. 880.000,00
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.1.500.000,00
5. PNBP	Rp. 10.000,00
6. Meterai,	Rp. 6.000,00
7. <u>Redaksi</u>	<u>Rp. 10.000,00</u>
J u m l a h,.....	Rp.2.536.000,00

(dua juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2019/PN 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)