



**PUTUSAN**

**Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**CISKA BRAND HELAN , SE** Tempat dan Tanggal Lahir : Jayapura, 29 Mei 1979

kewarganegaraan Indonesia, Agama Katolik, Pekerjaan wiraswasta I , alamat jalan di gang Dihe II No 122 Kotaraja RT 004/RW 007 Kelurahan Abepura , kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan surta kuasa kuasa khusus tertanggal 20 Mei 2017 kepada YULIANTO,SH.MH ASSOCIATES , Advokad dan konsultan hukum beralamat di Komplek ruko pasifik Permai C-24 ( Depan Swisis Bell Hotel ) Kota Jayapura selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**

**PIMPINAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ BADAN**

**PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI PAPUA , CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA JAYAPURA** ,dalam hal ini memberikan kuasa kepada DANIEL TUARISSA, SH.MH. dan MELKE MENTANG, SH yang berlamat di Kantor Pertanahan Kota Jayapura berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 675/SK-600.14/91-71/VII/2016 tanggal 19 juli 2016 , selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**

**M E L A W A N**

**DAVID Maipauw, SE** , Kewarganegaraan Indonesia , Pekerjaan Swasta , Alamat Bhayangkara III Kel Bhayangkara , Jayapura Utara ,Kota Jayapura , dalam hal ini memberikan kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 September 2017 kepada : 1 James Simanjuntak, SH , MH, 2. Nur Aida Duwila, SH.MH DAN Rekan yang beralamat di Jaya Asri Blok AC No 25 Entrop Jayapura Selatan , Kota Jayapura selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan meneliti;

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP2017 tertanggal 14 Nopember 2017 tentang Penunjukan susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP, tanggal 5 Desember 2017 tentang penetapan hari sidang ;
3. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Nomor 130/Pdt.G/2016/PN JAP , tanggal 12 Mei 2017 dan semua surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 11 Juli 2016 dengan Register Perkara Nomor 130/Pdt.G/2016/PN.JAP, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 800 M2 yang terletak di Jalan Bhayangkara III, Kelurahan Bhayangkara Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Adat ;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan raya ;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan A. Manemi ;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Adat ;
2. Bahwa Tanah milik Penggugat diperoleh Penggugat dari Bapak Gaspar Sibi, Ondoafi Kampung Kayu Pulau sebagaimana dalam surat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 23 Mei 2014, yang disaksikan oleh Kepala Suku Sibi, Kepala Suku Haay, Kepala Suku Youwe, Kepala Suku Soro, dan di ketahui oleh kepala Kelurahan Bhayangkara dan Kepala Distrik Jayapura Utara ;
3. Bahwa kemudian Penggugat mendaftarkan kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah tersebut kepada Tergugat II, Kantor Pertanahan Kota Jayapura agar di terbitkan Sertifikat sebagai bukti Hak Kepemilikan Penggugat atas Tanah di Maksud dan telah memenuhi persyaratan yang berkaitan dengan permohonan dimaksud ;
4. Bahwa Permohonan Pendaftaran Hak kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut mulai di proses Tergugat II dengan melakukan Pengukuran atas tanah milik Penggugat seperti diuraikan pada poin 1 diatas ;
5. Bahwa pada waktu Tergugat II melakukan Pengukuran diketahui bahwa diatas tanah Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 00441 atas nama Tergugat I Ciska Brand, sehingga permohonan pendaftaran tanah untuk

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan sertifikat sebagai bukti hak yang di mohonkan Penggugat tidak dilanjutkan prosesnya lebih lanjut oleh Tergugat II ;

6. Bahwa kemudian Penggugat melanjutkan keberatan kepada Tergugat I dan Tergugat II karena telah menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 00441 atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ;
7. Bahwa terhadap keberatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah melakukan mediasi di Kantor Tergugat II di pimpin oleh DANIEL TUARISSA, SH (Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura ), dan di hadiri oleh Penggugat Ciska Brend (Tergugat I), Frans Sibi, dan hosea Youwe, dan Mediasi tersebut dilanjutkan dengan Peninjauan ke lapangan Yakni ke lokasi tanah milik Penggugat seperti diuraikan pada poin 1 diatas ;
8. Bahwa pada saat peninjauan lapangan tersebut diketahui ternyata objek tanah sertifikat hak milik nomor 00441 atas nama Tergugat I tidak sama atau tidak sesuai dengan letak atau lokasi tanah yang dimaksud dengan surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat dari Ignatius A. Youwe kepada Tergugat I adalah tanah seluas 900 M2 yang batas-batasnya :
  - Sebelah utara : berbatasan dengan Mess Angkatan Laut ;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Bapak J. Marandof ;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Kosong ;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Gereja GKI ;
9. Bahwa pada waktu mediasi tersebut, Tergugat II melalui Daniel Tuarissa, SH (Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan), Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura menerangkan bahwa petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Jayapura melakukan pengukuran atas tanah sesuai lokasi atau letak tanah yang di tunjukkan oleh Pemohon, dalam hal ini Tergugat I, padahal seharusnya petugas pengukuran melakukan pengukuran atas tanah, selain berdasarkan letak tanah yang di tunjukoleh Pemohon dalam hal ini Tergugat I, juga seharusnya berdasarkan letak tanah yang terdapat dalam surat Pelepasan Tanah Adat, yang menjadi dasar kepemilikan seorang pemohon atas sebidang tanah dimaksud ;
10. Bahwa pada waktu Tergugat II melakukan mediasi tersebut, setelah diketahui adanya Perbedaan letak tanah antara letak tanah yang terdapat dalam surat pelepasan tanah adat dari Ignatius A. Youwe kepada Tergugat I dengan letak tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 00441 atas nama Tergugat I, pihak adat yang hadir dalam Mediasi tersebut memiliki etiket baik dengan

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 3

#### 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

menawarkan kepada Tergugat I dengan lokasi yang lain namun Tergugat I tidak bersedia ;

11. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menunjuk lokasi tanah milik Penggugat untuk di ukur dan di terbitkan Tergugat II bukti hak kepemilikan berupa buku tanah atas nama Tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
12. Bahwa perbuatan Tergugat II yang melakukan pengukuran hanya berdasarkan penunjukkan dari Tergugat I tanpa mencocokkan letak dan posisi tanah dalam surat pernyataan pelepasan tanah yang dimiliki Tergugat I dan telah menerbitkan buku tanah berupa Sertifikat Hak milik Nomor : 00441 diatas nama Tergugat I, diatas tanah milik Penggugat, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat ;
13. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat II yang menerbitkan buku tanah berupa Sertifikat Hak milik nomor : 00441 atas nama Tergugat I, padahal tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka sertifikat hak milik nomor 00441 atas nama Tergugat I Ciska Brand adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Jayapura menyatakan Sertifikat hak milik Nomor 00441 atas nama Ciska Brand tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
14. Bahwa dengan adanya masalah ini dan harus menempuh upaya hukum, sebagai akibat, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, seperti di uraikan di atas, maka Penggugat telah mengalami kerugian yang dapat di rinci sebagai berikut :

#### Kerugian Materiil :

- Berupa kerugian yang dialami Penggugat karena permasalahan ini menjadi permasalahan hukum, biaya dalam mengurus perkara ini sejumlah Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah);
- Keuntungan yang seharusnya di peroleh Penggugat apabila tanah tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat dan di sewakan pada pihak lain, dengan harga sewa perbulan sejumlah Rp. 2.000.000.- terhitung sejak bulan Juni 2015 sampai gugatan ini diajukan (12 bulan) sama dengan  $12 \times \text{Rp. } 2.000.000.- = \text{Rp. } 24.000.000.-$  (dua puluh empat juta rupiah) ;

#### Kerugian Immateriil :

- Kerugian Imateriil ini berupa tercemarnya nama baik Penggugat dan tersitanya waktu dan pikiran Penggugat dalam mengurus permasalahan

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 4

#### 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

ini, yang sebenarnya tidak dapat di nilai dengan uang, namun karena dalam gugatan ini harus di nilai dengan uang maka patut dan beralasan bila di nilai dengan nilai lawan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) ;

Sehingga total kerugian Penggugat adalah Rp. 1.124.000.000.- (satu milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;

Oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Jayapura menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan yang melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.124.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;

15. Bahwa oleh karena diatas tanah Penggugat tersebut telah terbit sertifikat hak milik nomor : 0441 atas nama Tergugat I sehingga dapat saja tanpa sepengetahuan Penggugat Tergugat I menguasai tanah tersebut dan atau menyuruh orang lain untuk menguasainya maka adalah beralasan hukum Penggugat memohon agar Tergugat I dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.
16. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan agar Tergugat I tidak memindah tangankan tanah objek sengketa kepada pihak lain dan juga agar Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat maka dengan ini memohon Pengadilan Negeri Jayapura meletakkan sita jaminan terhadap harta milik tergugat I dan tergugat II yang jumlah dan jenisnya akan di buat dalam daftar tersendiri ;
17. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti Autentik maka adalah berdasar hukum memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Verzek, Banding, atau Kasasi ;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dengan ini memohon kepada Ketua Pegadilan Negeri Jayapura Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 800 M2 yang terletak di Jalan Bhayangkara III, Kelurahan Bhayangkara, Distrik Jayapura utara Kota Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut :

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 5

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengan Tahan adat ;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Jalan raya ;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan A.Manemi ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tahan Adat ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menunjuk tanah Penggugat sebagai miliknya untuk di ukur dan di terbitkan buku tanah berupa Sertifikat kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
  4. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00441 atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
  5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00441 atas nama Ciska Brand tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
  6. Menghukum Tergugat II untuk melanjutkan proses permohonan pendaftaran tanah yang telah di mohonkan Penggugat kepada Tergugat II untuk memperoleh bukti hak kepemilikan atas tanah Objek Sengketa ;
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat sejumlah Rp. 1.124.000.000.- (satu milyar seratus dua puluh empat juta rupiah) ;
  8. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;
  9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu walau Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Verzek, Banding dan Kasasi ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri

Jayapura dalam perkara Nomor 130/Pdt.G/2016/PN.JAP telah menjatuhkan putusan pada tanggal 12 Mei 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam gugatan Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 800 m2 yang terletak di Jalan Bhayangkara III Kelurahan

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 6

#### 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

Bhayangkara , Distrik Jayapura utara kota Jayapura dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah adat
  - Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya
  - Sebelah selatan berbatasan dengan A Manemi
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah adat
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menunjuk tanah Penggugat sebagai miliknya untuk diukur dan diterbitkan buku tanah berupa sertifikat kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
4. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor : 00441 atas nama Ciska Brand tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat
5. Menghukum Tergugat II untuk melanjutkan proses permohonan pendaftaran tanah yang telah dimohonkan Penggugat kepada Tergugat II untuk memperoleh bukti hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa
6. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima

## DALAM KONVENSI / REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi , Tergugat II, membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya sejumlah Rp 1.301.000,- ( Satu juta tiga ratus satu ribu rupiah )

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut diatas, Pembanding II / Semula Tergugat II telah mengajukan permohonan banding pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2017, sesuai Akta Pernyataan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 130/Pdt. G/2016/PN.Jap dan telah dilakukan pemberitahuan kepada Penggugat/Terbanding pada hari Selasa tanggal 20 Juni 2017 dan telah dilakukan pemberitahuan kepada Semula Tergugat II / Terbanding pada tanggal 12 Juni 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut diatas Pembanding II / Tergugat II semula telah mengajukan permohonan banding pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2017 , sesuai akta pernyataan banding yang dibuat oleh panitera Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 130/ Pdt/. G/ 2016/PN Jap , dan telah dilakukan pemberitahuan kepada Tergugat I semula / Pembanding I pada hari

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 7

### 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

Selasa tanggal 6 Mei 2017 dan kepada Penggugat Semula / Terbanding pada hari  
Selasa tanggal 20 Juni 2016

Menimbang, bahwa Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura yang menyatakan bahwa pada hari Rabu 24 Mei 2017 Tergugat I semula / Pembanding I mengajukan permintaan banding terhadap perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 130/Pdt.G/2016/PN.Jap tanggal 12 Mei 2017 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jayapura, dan pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2017 Tergugat II semula /Pembanding II mengajukan permintaan banding terhadap perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 130/Pdt/G/2016/PN JAP tanggal 12 Mei 2017 untuk diperiksa dan di putus dalam Peradilan Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Jayapura

Menimbang, bahwa Tergugat I semula /Pembanding I telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Juni 2017 dan sedangkan Penggugat semula /Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Agustus 2017 masing-masing diterima di Pengadilan Negeri Jayapura 22 Juni 2017 dan pada hari Rabu tanggal 16 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa kedua pihak Tergugat I semula /Pembanding telah menerima surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara pada hari Selasa teranggal 21 Agustus 2017 , demikian juga Penggugat semula /Terbanding telah menerima surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 130/Pdt. G/2016 Tim pada hari 16 Agustus 2017, dan pihak Tergugat I Semula/Pembanding I pada tanggal 21 Agustus 2017 sedangkan pihak Tergugat II Semula /Pembanding II pada tanggal 22 Agustus 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 130 / Pdt.G/2016/PN JAP, diputus pada tanggal 12 Mei 2017 dan pada saat pembacaan putusan diucapkan dihadiri Penggugat / Terbanding dan Kuasa Hukumnya, Tergugat I dan Kuasa Hukumnya dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa tenggang waktu sejak diberitahukan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 130 / Pdt.G/2016/PNJAP tanggal 12 Mei 2017 tersebut kepada Tergugat I semula / Pembanding I serta Tergugat II / Pembanding II dengan diajukannya banding terhadap perkara tersebut oleh Tergugat I semula /Pembanding

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 8

### 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

I dan Tergugat II Semula / Pembanding II ternyata masih dalam tenggang waktu yang ditentukan selama 14 (empat belas) hari menurut Undang-undang, dengan demikian secara formil permohonan banding Penggugat/Pembanding dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 12 Mei 2017 Nomor 130 / Pdt.G / 2016 / PN. JAP tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan putusan Hakim Pengadilan Negeri Jayapura telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/ Tergugat semula tertanggal 22 Juni 2017 yang menerangkan:

- Bahwa Pengadilan Negeri Jayapura tidak berwenang mengadili perkara ini, dikarenakan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.
- Bahwa untuk petitum ke dua dalam gugatan terbanding / penggugat yang menyatakan : Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 800 m2 yang terletak di Jalan Bhayangkara III, Kelurahan Bhayangkara, Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, terhadap petitum tersebut Terbanding/ Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalilnya dan pertimbangan hukum judex facti / pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan permohonan tersebut;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama menyatakan: Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik, sehingga petitum kedua dapat dikabulkan, menurut pembanding adalah keliru dikarenakan kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 tahun 2016.
- Bahwa melalaui putusan nomor : 11/ Pid. B/2016/PN JAP atas nama terdakwa David Maipauw SE meskipun belum berkekuatan hukum tetap, bahwa terbanding / penggugat konvensi telah terbukti melakukan penyerobotan tanah obyek sengketa dengan demikian patut diindikasikan bahwa terbanding/ penggugat konvensi bukanlah pembeli yang beriktikad baik;
- Bahwa berdasarkan dari hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa / sedangkan tanah yang diajukan oleh Pembanding/tergugat semula T Ciska Brand kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jayapura terletak di bagian bawah sekitar lebih kurang 500 m dari tanah yang menjadi obyek C sengketa dalam perkara ini, bahwa hal tersebut adalah hal yang keliru, karena pemeriksaan setempat tidak termasuk sebagai alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 1866 BW dan pasal 164 HIR;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding yang diajukan Penggugat semula/ Terbanding tertanggal 22 Agustus 2017 yang antara lain mengemukakan :

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 9

#### 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

- Bahwa yang diuraikan dalam memori banding adalah pengulangan atas dalam jawaban dan dupliknya terhadap pertimbangan *judex facti* dan semua alasan keberatan pembanding tersebut telah dipertimbangkan *judex facti* dengan baik dalam putusannya dari halaman 40 sampai dengan halaman 60, dan sesuai fakta dipersidangan bahwa sesuai bukti surat keterangan saksi saksi dan pemeriksaan setempat. dimana tanah yang diserahkan Gaspar sibi kepada terbanding / penggugat adalah tanah obyek sengketa sedangkan tanah yang diserahkan Ignatius Youwe kepada pembanding berbeda atau tidak sama baik batas batas nya, luasnya, letaknya, bahkan jaraknya sangat jauh sekitar 500 m2 dari tanah yang merupakan objek sertifikat nya dengan demikian tanah yang dilepasakan terhadap pembanding berbeda dengan objek tanah sertifikat 00441, oleh karenanya seluruh pertimbangan *judex facti* pada pengadilan negeri jayapura patut dikuatkan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding dari Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

- Terhadap eksepsi pihak Pembanding mengenai kewenangan mengadili yang mana Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *aquo* yang adalah kewenangan pengadilan tata usaha negara, majelis hakim tingkat banding berpendapat hal tersebut telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum dalam memutus perkara nomor 130/Pdt.G/2016/PN JAP, tentang Eksepsi, maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lagi dan mengambil alih pertimbangan hukum dalam putusan *aquo*.
- Terhadap memori banding pembanding mengenai " pembeli iktikad baik harus dilindungi " Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan mengambil alih pertimbangan hukum putusan nomor 130/Pdt.G/2016/PN JAP, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sesuai dengan pertimbangan hukum tersebut tidak perlu memberikan pengulangan terhadap pertimbangan hukum tersebut;
- Terhadap memori banding mengenai " pemeriksaan setempat yang tidak termasuk sebagai alat bukti " , Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana dalam fakta dipersidangan telah diajukan bukti tertulis dan juga saksi, oleh karena itu dari bukti tertulis dan saksi saksi tersebut diperkuat dengan pemeriksaan setempat dalam hal ini untuk mencocokkan mengenai luas, batas batas, dan tempat obyek sengketa yang dimaksudkan dalam gugatan Penggugat dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum putusan Nomor 130/Pdt.G/2016/PN JAP ditambahkan berdasarkan SEMA Nomor 7 tahun 2001 yang menyatakan Pemeriksaan setempat adalah metode majelis hakim untuk mengetahui secara jelas dan tepat mengenai keberadaan obyek sengketa gugatan sebelum majelis hakim memberikan putusan akhir. Tujuan pemeriksaan setempat adalah untuk memastikan bagi pencari keadilan untuk melakukan eksekusi atas objek sengketa barang barang tidak bergerak, dengan demikian menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, Pemeriksaan setempat tidak tercantum sebagai alat bukti dalam pasal 163 HIR/1886 KUH Perdata, akan tetapi hasil dari pemeriksaan setempat

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan fakta yang ditemukan hakim di persidangan, oleh karenanya mempunyai daya mengikat. Dan pemeriksaan setempat dapat digunakan untuk memperjelas objek sengketa, letak, luas, dan batas-batas objek sengketa (Putusan MA Nomor 1777/K/Sip/1983)

- Terhadap memori banding mengenai bukti putusan pidana tidak dapat sebagai bukti dalam perkara perdata, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan 130/Pdt.G/2016/PN JAP terhadap bukti tersebut patut dikesampingkan selain putusan pidana tersebut belum berkekuatan hukum tetap, juga tidak selayaknya bukti putusan pidana tidak dijadikan alat bukti untuk perkara perdata;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas dengan mengambil alih pertimbangan hukum sebelumnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat terhadap memori banding yang diajukan oleh pembanding tidak dapat diterima, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih putusan hakim pertama dalam memutus perkara ini yang bunyi amar selengkapannya sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih dan dikuatkan, maka permohonan banding Pembanding/Tergugat semula harus dinyatakan untuk ditolak, dan pihak Pembanding I dan II /Tergugat I dan II semula dinyatakan sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena banding Pembanding I dan II/Tergugat I dan II semula ditolak, maka Pembanding I dan II / Tergugat I dan II semula harus dihukum untuk secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal 199 RBg dan pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura /Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura (RBg) lainnya, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Pembanding I dan Pembanding II /Semula Tergugat I dan Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor: 130 / Pdt.G / 2016 / PN.JAP tanggal 12 Mei 2017;
- Menghukum Pembanding I dan Pembanding II / Semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada Tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00. (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari SELASA tanggal 5 DESEMBER 2017, oleh kami SUKADI, SH.MH, Hakim Ketua Majelis, RAMA JONMULIAMAN PURBA, SH.MH, dan IRASATIAWATI, SH.MH Hakim-hakim anggota majelis, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 11 DESEMBER 2017 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh USMANY PIETER, SH Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri para pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota

ttd

RAMA JONMULIAMAN PURBA, SH.MH.

ttd

IRA SATIAWATI, SH.MH.

Ketua Majelis

ttd

SUKADI, SH.MH.

Panitera Pengganti

ttd

USMANY PIETER, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Materai Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi Rp. 5.000,-
3. Biaya Proses Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT JAP halaman 12