



**SALINAN**

**PUTUSAN**

**Nomor 54/Pdt/2020/PT JAP**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jayapura yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**HENNY JONES**, bertempat tinggal di Jalan Yabaso Sentani Nomor 1, RT 04, RW XI, Kelurahan Sentani, Distrik Sentani, Kabupaten Jayapura yang dalam hal ini memberi kuasa kepada **Hj. Hasniah, S.H., M.H.** dan kawan, Advokat beralamat di Jalan Amphibi Hamadi AL Nomor 69 Jayapura berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2019 sebagai **Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

**Lawan:**

1. **RUSLI BAHAS**, bertempat tinggal di Jalan Airport Sentani, Kecamatan Sentani Kota, Kabupaten Jayapura yang dalam hal ini memberi kuasa kepada **Yulianus Yansens P, S.H.**, Advokat / Konsultan Hukum, beralamat di Furia Kotaraja, Kota Jayapura berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2020 sebagai **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;
2. **RUDI DOOMPUTRA**, bertempat tinggal di Jalan K.S. Tubun Nomor 27 Argapura Resimen, Kelurahan Agrapura, Distrik Jayapura Selatan, Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Imelga M.H.Uspessy, S.H.**, dan kawan, Advokat, beralamat di Jalan Kampwolker Perumnas III Waena, Kelurahan Yabansai, Distrik Heram, Kota Jayapura berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2019 sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

**Telah membaca berkas perkara;**

**Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 6 Agustus 2020 Nomor 54/PDT/2020/PT JAP tentang Penunjukan Majelis Hakim;**

**Telah membaca Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi tanggal 6 Agustus 2020;**

**Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 7 Agustus 2020 tentang Penetapan hari sidang;**

**Halaman 1 dari 7 Putusan Nomor 54/Pdt/2020/PT JAP**



**SALINAN**

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putus Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 14 Oktober 2019 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Turut Tergugat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 318/JB/XI/2011 tanggal 29 November 2011 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum dan Undang-Undang;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah seluas 154 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh empat meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 04067 tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur No 171/STN/2010 tanggal 29 November 2010, yang terletak di pinggir Jalan Raya Airport Sentani, Kelurahan Sentani Kota, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Trigana Air,  
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Airport Sentani,  
Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan dan  
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah dan bangunan milik Yetty Gunawan;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 004067 tanggal 16 Desember Nomor Ukur 171/STN/2010 tanggal 29 November 2010 yang terletak dipinggir Jalan Raya Airport Sentani, Kelurahan Sentani Kota, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, milik Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat secara hukum;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

**DALAM REKONVENSI**

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**



SALINAN

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.916.000 (dua juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jayapura diucapkan pada tanggal 14 Oktober 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat;

Bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya yaitu Hj. Hasniah, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2019 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 16 Oktober 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura Kelas I A, Permohonan tersebut (disertai/diikuti) dengan memori banding yang diterima pada tanggal 7 Januari 2020;

Bahwa terhadap memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 14 Januari 2020, oleh Frederik Padallingan Jurusita pada Pengadilan Negeri Jayapura Kelas I A, oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan kontra memori banding pada tanggal 10 Februari 2020;

Bahwa terhadap memori banding tersebut telah pula disampaikan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Kuasa Hukumnya pada tanggal 17 April 2020;

Bahwa kontra memori banding disampaikan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 24 Februari 2020;

Bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa hukumnya yaitu Yulianus Yansen P, S.H., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 07 Februari 2019 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap yang dibuat oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura Kelas I A pada tanggal 28 Oktober 2019, Permohonan tersebut (disertai/diikuti) dengan memori banding yang diterima pada tanggal 04 Maret 2020;

Bahwa terhadap memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 2 April 2020 oleh Frederik Padallingan Jurusita pada Pengadilan Negeri Jayapura Kelas I A, oleh Terbanding tidak diajukan kontra memori banding;

Bahwa terhadap memori banding tersebut telah pula disampaikan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Kuasa Hukumnya pada tanggal 17 April 2020;

Halaman 3 dari 7 Putusan Nomor 54/Pdt/2020/PT JAP



**SALINAN**

Bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;  
Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzaga*) masing-masing pembanding tanggal 24 Februari 2010, Terbanding tanggal 6 April 2020 dan Turut Terbanding tanggal 17 April 2020;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

#### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding /Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Jayapura Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jpr dan kemudian memeriksa dan memutuskan materi pokok perkaranya;

#### DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi;  
Eksepsi;

Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat/Pembanding;

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara;

- Menerima dan mengabulkan seluruh uraian jawaban terhadap gugatan dalam perkara ini;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat dalam konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Halaman 4 dari 7 Putusan Nomor 54/Pdt/2020/PT JAP



**SALINAN**

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa perkara ini berpendapat yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 14 Oktober 2019, khusus mengenai permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat konvensi;
3. Mengadili sendiri dan memutuskan

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan

Halaman 5 dari 7 Putusan Nomor 54/Pdt/2020/PT JAP



**SALINAN**

Negeri Jayapura Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 14 Oktober 2019, memori banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan cermat dan teliti alat bukti yang diajukan kedua pihak dipersidangan, sehingga berdasarkan alat bukti tersebut, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membuktikan dalil gugatannya yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa dan surat-surat yang terkait dengan tanah sengketa;

Menimbang bahwa tanah yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah tanah yang bersertifikat Hak Milik atas nama Turut Terbanding semula Turut Tergugat, dimana keabsahan sertifikat tersebut dibenarkan dalam putusan perkara Kasasi Tata Usaha Negara Nomor 63 K/TUN/2010 tanggal 5 Agustus 2010 antara Ny. Henny Jones (Pembanding) melawan Kakan Pertanahan Kabupaten Jayapura;

Menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan dipersidangan baik oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik dan karenanya harus dilindungi ( Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 14 Oktober 2019 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan , maka Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



**SALINAN**

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 54/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal 14 Oktober 2019 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000 ,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2020 yang terdiri dari ADHAR, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, DR. I KETUT SUDIRA, SH., MH. dan SRIYATMO JOKO SUNGKOWO, SH., masing-masing selaku Hakim Anggota Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 3 September 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri SARLIANA LUMILING PATANDUNG, SH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota,  
Ttd,

DR. I KETUT SUDIRA, SH., MH.

Ttd,

SRIYATMO JOKO SUNGKOWO, SH.

Hakim Ketua,  
Ttd,

A D H A R, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd,

SARLIANA L. PATANDUNG, SH.

**Perincian biaya:**

1. Materai.....Rp 6.000.00
2. Redaksi .....Rp. 10.000.00
3. Biaya Proses.....Rp. 134.000.00
4. Jumlah .....Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Salinan putusan ini sesuai aslinya.

Pengadilan Tinggi Jayapura,  
Pih. Panitera

H. SUYATMI, SH., MH  
NIP. 1966909131989032002

Halaman 7 dari 7 Putusan Nomor 54/Pdt/2020/PT JAP