



P U T U S A N

Nomor: 28/Pdt/2014/PT. JPR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUMADI, laki-laki, bertempat tinggal di Jln. Belibis, dekat lorong buntu samping Rumah Makan “Sari”, Kel. Koperapoka, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, semula sebagai: **TERGUGAT II**, sekarang sebagai: **PEMBANDING** ;

L A W A N :

BUDIANTO WINARDY ALIAS BUDIANTO WINARDI, Laki-Laki, lahir di Ujung Pandang, 21 Juni 1952, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jln. Rambutan SP2, Kelurahan Timika Jaya, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, Propinsi Papua, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya EUS TAGIUS BERKASA, SH., Advokad berkantor di Jalan A. Yani No. 14 Timika Papua, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juni 2012, semula sebagai **PENGGUGAT** sekarang sebagai: **TERBANDING** ;

D a n :

1 **FRANS KUDIAY**, laki-laki, tempat tinggal di Jln. Belibis, dekat lorong buntu samping Rumah Makan “Sari”, Kel. Koperapoka, Distrik Mimika Baru, Kabupaten Mimika, semula sebagai:



TERGUGAT I, sekarang sebagai: **TURUT**

TERBANDING I ;

2 **KASTIAR**, laki-laki, tempat tinggal di Jln.

Belibis, dekat lorong buntu samping Rumah

Makan “Sari”, Kel. Koperapoka, Distrik Mimika

Baru, Kabupaten Mimika, semula sebagai:

TERGUGAT III, sekarang sebagai: **TURUT**

TERBANDING II ;

3 **H. ZAKARIA** alias **SAKARIA**, laki-laki,

tempat tinggal di Jln. Belibis, dekat lorong buntu

samping Rumah Makan “Sari”, Kel.

Koperapoka, Distrik Mimika Baru, Kabupaten

Mimika, semula sebagai: **TERGUGAT IV**,

sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING**

III ;

4 **SESKA MAWENKANG** alias **SISKA**,

perempuan, tempat tinggal di Jln. Belibis, dekat

lorong buntu samping Rumah Makan “Sari”,

Kel. Koperapoka, Distrik Mimika Baru,

Kabupaten Mimika, semula sebagai:

TERGUGAT V, sekarang sebagai: **TURUT**

TERBANDING IV ;



- 5 **HANSEL UKAGU alias ACEL**, laki-laki,
tempat tinggal di Jln. Belibis, dekat lorong buntu
samping Rumah Makan “Sari”, Kel.
Koperapoka, Distrik Mimika Baru, Kabupaten
Mimika, semula sebagai: **TERGUGAT VI**,
sekarang sebagai: **TURUT TERBANDING V** ;
- 6 **KAROLUS TEBAI**, laki-laki, beralamat di Jln.
Belibis, dekat lorong buntu samping Rumah
Makan “Sari”, Kel. Koperapoka, Distrik Mimika
Baru, Kabupaten Mimika, semula sebagai:
TERGUGAT VII, sekarang sebagai: **TURUT
TERBANDING VI** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca dan memperhatikan :

- I** Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 16 April 2014
Nomor: 28/Pen.Pdt/2014/PT.Jpr. tentang penunjukan dan susunan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam
tingkat banding.
- II** Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi
Jayapura Nomor: 28/Pen.Pdt/2014/PT.Jpr. tanggal 5 Mei 2014
tentang Penetapan hari sidang pembacaan putusan ;
- III** Setelah membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat
yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 7 Juni 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Timika tanggal 12 Juni 2012, Register Nomor: 24/Pdt.G/2012/PN.Tmk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) Kelurahan Koperapoka (dahulu bernama Desa Kwamki) Distrik Mimika Baru (dahulu bernama Kecamatan Mimika Timur) Kabupaten Mimika (dahulu bernama Kabupaten Fak-Fak) Provinsi Papua (dahulu bernama Provinsi Irian Jaya) sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990 (vide: Bukti P-1 dan P-2) ;
- 2 Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membelinya secara sah dari pemilik lama bernama Haji Upnia melalui perantara karyawan Penggugat bernama Antoni Yauwry sesuai Kwintansi jual beli tertanggal 04 November 1985 (vide : Bukti P-3) ;
- 3 Bahwa tanah a quo yang dimiliki oleh Penggugat memiliki batas-batas sebagai berikut:

Utara : Berbatasan dengan jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi Proyek Perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) ;

Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Paulus Tandirembon ;

Timur : Berbatasan dengan lorong buntu dan rumah makan Sari/tanah milik Alm. Hj. Mudrik ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Berbatasan dengan tanah milik Kastiar/depot hongkong (dahulu tanah Antony Yauwry) ;
- 4 Bahwa setelah membeli tanah tersebut, Penggugat kemudian telah membangun pagar keliling menggunakan pagar kawat duri dengan maksud supaya tidak sembarangan orang dapat memasuki tanah tersebut terkecuali Penggugat atau orang lain yang memperoleh ijin dari Penggugat;
 - 5 Bahwa tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat selaku pemilik sah, Para Tergugat telah masuk menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut dengan cara membangun bangunan permanen/semi permanen yang digunakan sebagai tempat tinggal dan/atau tempat usaha;
 - 6 Bahwa para Tergugat sama sekali tidak memiliki alas hak yang sah sebagai dasar bagi Para Tergugat untuk menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut ;
 - 7 Bahwa perbuatan Para Tergugat yang masuk menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut tanpa memperoleh ijin dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
 - 8 Bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya, menentukan bahwa “Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah” ;
 - 9 Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah berulang kali mengundang dan meminta kepada Para Tergugat agar bersedia menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik sah, akan tetapi permintaan Penggugat tersebut selalu diabaikan bahkan ditolak oleh Para Tergugat, sehingga

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

Penggugat memutuskan untuk membawa masalah ini untuk diselesaikan melalui jalur hukum ;

10 Bahwa untuk menjamin agar tanah milik Penggugat tersebut tidak dijual, dialihkan atau dipindahtangankan dengan cara apapun juga oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah a quo seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi) yang terletak di jalan Belibus (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi Perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) Kelurahan Koperapoka (dahulu bernama Desa Kwamki) Distrik Mimika Baru (dahulu bernama Kecamatan Mimika Timur) Kabupaten Mimika (dahulu bernama Kabupaten Fak-Fak) Provinsi Papua (dahulu bernama Provinsi Irian Jaya) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990, sebagaimana haknya telah diperpanjang lagi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 891 tanggal 25 Oktober 2010 ;

11 Bahwa apabila Para Tergugat menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut atas dasar adanya suatu hubungan perjanjian sewa menyewa atau ijin ataupun atas dasar suatu perjanjian jual beli atau perjanjian lain dalam bentuk apapun juga dengan pihak lain atau antara Para Tergugat sendiri, maka Penggugat mohon agar Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa atau ijin ataupun perjanjian jual beli atau perjanjian lain dalam bentuk apapun juga yang menjadi dasar bagi Para Tergugat untuk menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut ;

12 Bahwa oleh karena tanah dan bangunan yang dikuasai dan/atau ditempati oleh Para Tergugat tersebut adalah benar-benar milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti otentik yang Penggugat miliki , maka Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan keluar, serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik sah tanpa syarat ataupun sesaat setelah putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

13 Bahwa apabila Para Tergugat lalai atau tidak beritikad baik untuk melaksanakan isi putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap ;

14 Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vorraad) ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Kota Timika untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan secara hukum sebidang tanah seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) Kelurahan Koperapoka (dahulu bernama Desa Kwamki) Distrik Mimika Baru (dahulu bernama Kecamatan Mimika Timur) Kabupaten Mimika (dahulu bernama Kabupaten Fak-Fak) Provinsi Papua (dahulu bernama Provinsi Irian Jaya) sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990 sebagaimana haknya telah

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

diperpanjang lagi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 891 tanggal 25

Oktober 2010, dengan batas-batas :

Utara : Berbatasan dengan jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi Proyek Perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) ;

Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Paulus Tandirembon ;

Timur : Berbatasan dengan lorong buntu dan rumah makan Sari/tanah milik Alm. Hj. Mudrik ;

Barat : Berbatasan dengan tanah milik Kastiar/depot hongkong (dahulu tanah Antony Yauwry) ;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat ;

3 Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang masuk menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut tanpa memperoleh ijin dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

4 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah a quo seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi) yang terletak di jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi Perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) Kelurahan Koperapoka (dahulu bernama Desa Kwamki) Distrik Mimika Baru (dahulu bernama Kecamatan Mimika Timur) Kabupaten Mimika (dahulu bernama Kabupaten Fak-Fak) Provinsi Papua (dahulu bernama Provinsi Irian Jaya) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990, sebagaimana haknya telah diperpanjang lagi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 891 tanggal 25 Oktober 2010 ;

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

- 5 Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa atau ijin ataupun perjanjian jual beli atau perjanjian lain dalam bentuk apapun juga yang menjadi dasar bagi Para Tergugat untuk menguasai dan/atau menempati tanah milik Penggugat tersebut ;
- 6 Menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan keluar, serta menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik sah tanpa syarat ataupun sesaat setelah putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;
- 7 Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;
- 8 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verset, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- 9 Menghukum para tergugat untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Para Tergugat telah mengajukan jawabannya, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Bahwa Tergugat I Konvensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap apa yang tegas-tegas diakui oleh Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 1.100 m² (objek sengketa) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990 dst... diperpanjang dengan HGB No. 891 tanggal 25 Oktober 2010 adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum ;
- 3 Bahwa berdasarkan UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya Pasal 37 menjelaskan bahwa "Hak Guna Bangunan terjadi karena :
 - a Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena Penetapan Pemerintah ;
 - b Mengenai tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara Pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut ;
- 4 Bahwa maksud dari Pasal 37 UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah:
 - a Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah milik Negara adalah di Pemegang Hak tanggungan tersebut terlebih dahulu memperoleh ijin/ dan atau penetapan dari Pemerintah Republik Indonesia untuk mendirikan bangunan ;
 - b Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah milik orang atau badan hukum, maka si pemegang hak tanggungan wajib memperoleh surat dan/atau akta ijin dari pemegang hak garap atau hak milik atas tanah ;
- 5 Bahwa maksud dari Pasal 37 UU Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah Penggugat Konvensi dapat membangun di atas tanah, bahkan boleh mengagunkan

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)



bangunan tersebut, namun Penggugat Konvensi tidak berhak untuk menyatakan memiliki tanah, sebagaimana dalil gugatannya pada pointers (1) ;

6 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, utamanya bertentangan dengan maksud Pasal 37 UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, maka gugatan Penggugat Konvensi menurut hukum dapat ditolak ;

7 Bahwa menurut hukum jika Penggugat Konvensi hanya memiliki Hak Guna Bangunan atas tanah objek sengketa, maka patut diduga bahwa Penggugat tidak pernah memiliki alas hak atas tanah objek sengketa sehingga sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang Penggugat Konvensi tidak memperoleh hak milik dari Negara atas tanah objek sengketa sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 20 s/d Pasal 26 ;

8 Bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana pointers (2) Penggugat Konvensi membeli tanah dari Haji Upnia melalui karyawan Penggugat bernama Antony Yauwry, berdasarkan kuitansi jual beli tanah tertanggal 04 November 1985 adalah tidak benar karena Haji Upnia tidak pernah menggarap tanah objek sengketa yang kemudian dijual kepada Penggugat ;

9 Bahwa tanah objek sengketa merupakan bahagian dari tanah garapan milik Tergugat I sejak tahun 1982 dengan ukuran 3.705 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan jalan Belibis ;

Selatan : berbatasan dengan rumah Paulus Tandirembon ;

Timur : berbatasan dengan tanah ALPON MAGAI (sekarang rumah makan Sari) ;

Barat : berbatasan dengan tanah Yustinus Waine ;

10 Bahwa kemudian tanah garapan tersebut Penggugat jual kepada Karolus Tebay dengan ukuran 225 m² (terletak di sebelah barat tanah objek sengketa) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11 Bahwa Karolus Tebay telah memperoleh Sertifikat Hak Milik atas tanah yang Tergugat I jual kepadanya tersebut (sertifikat Hak Milik No. 836 Kelurahan Koperapoka) ;
- 12 Bahwa tentang jual beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah tidak memenuhi syarat syahnya jual beli adalah “terang tunai dan jelas” yang mengandung maksud bahwa Pembeli dan Penjual wajib bertemu dan bersepakat untuk mengadakan jual beli tentang barang yang dijual serta nilai/harga yang disepakati ;
- 13 Bahwa Penggugat Konvensi membeli tanah (objek sengketa) melalui perantara Antoni Yauri selain itu Penggugat Konvensi tidak pernah bertemu dan berbicara langsung dengan Hadjid Upnia untuk berbicara bersepakat tentang jual beli atas tanah sebagaimana pointers (2) dalil gugatan Penggugat Konvensi, maka jual beli tanah objek oleh Penggugat Konvensi diibaratkan Penggugat Konvensi membeli kucing dalam karung karena Penggugat Konvensi tidak tahu siapa sosok Penjual tanah objek sengketa ;
- 14 Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dengan Haji Upnia melalui karyawan Penggugat bernama Antoni Yauwry (pointers (2)) tersebut adalah tidak memenuhi syarat sah jual beli, maka menurut hukum jual beli tersebut patut untuk dinyatakan tidak sah ;
- 15 Bahwa dalil gugatan pointers (5,6,7) adalah tidak beralasan hukum, karena bertentangan dengan dalil gugatan pointers (1) yaitu Penggugat memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan, maka tidak beralasan hukum Penggugat mengakui sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa ;
- 16 Bahwa Penggugat Konvensi telah sengaja menyeludupkan hukum, karena Penggugat Konvensi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan, namun dalam gugatan

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 Penggugat Konvensi mengakui dirinya sebagai pemilik tanah objek sengketa, hal ini sangat bertentangan dengan Asas Kepatutan ;

17 Bahwa Penggugat Konvensi telah sengaja merusak pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 sebagaimana posita gugatannya (pointers 8) karena Penggugat Konvensi telah mengakui pada posita gugatan pointers (1), bahwa Penggugat Konvensi memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan, lalu atas dasar hak apa yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi, sehingga Penggugat Konvensi menggunakan Pasal 2 UU No. 51 Prp Tahun 1960, dalam posita gugatannya ;

18 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat Konvensi (pointers 10 s/d 14) karena dalil gugatan tersebut tidak beralasan hukum, karena menurut hukum Penggugat Konvensi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan maka Penggugat Konvensi tidak mempunyai hak gugat atas tanah objek sengketa ;

19 Bahwa Anton Yauwri telah mengakui secara tertulis bahwa ia telah mengembalikan dua buah sertifikat Hak Guna Bangunan yaitu No. 137 dan No. 134 kepada Frans Kudiai Tergugat I, sesuai Surat Pernyataan tertanggal 21 Mei 2001 yang ditandatangani oleh Anton Yauwri dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Wabnor Kecamatan Biak Kota ;

20 Bahwa dengan demikian maka menurut hukum tanah objek sengketa adalah benar-benar milik Tergugat I ;

21 Bahwa berdasarkan bantahan-bantahan tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa Penggugat Konvensi hanya pemegang Sertifikat HGB atas tanah yang didalilkan sebagai objek sengketa bukan sebagai pemegang Hak Milik dengan demikian menurut hukum Penggugat Konvensi tidak berhak untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2012/PN.Tmk ;



DALAM REKONVENSI :

- 1 Bahwa dalil-dalil Tergugat I yang telah Penguat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi kemukakan dalam jawaban secara keseluruhan dianggap dipergunakan kembali sebagai dalil dalam Rekonvensi ini ;
- 2 Bahwa tanah objek garapan Tergugat II berdasarkan Surat Keterangan Bukti Hak Garapan atas Tanah Negara No. 539/69/SKHG/KK/2001 tanggal 22 Februari 2001 ;
- 3 Bahwa Penguat Rekonvensi memiliki bukti surat kepemilikan yang sah atas tanah garapan Penguat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi ;
- 4 Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa ;
- 5 Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak memanfaatkan tanah sesuai surat HGB yang ia peroleh ;
- 6 Bahwa sebagai orang asli Papua, saya merasa sangat dipermalukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penguat Konvensi karena dianggap menjual tanah milik Tergugat Rekonvensi/ Penguat Konvensi ;
- 7 Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penguat Konvensi tersebut, Penguat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi kehilangan waktu untuk bekerja mencari nafkah, serta Penguat harus mengeluarkan ongkos untuk mengikuti proses persidangan perkara ini ;
- 8 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi maka Penguat Rekonvensi mengalami kerugian berupa :
 - a Kehilangan pendapatan dari usaha rumah makan setiap hari sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;

Disclaimer



- b Biaya transportasi pergi pulang ke Surabaya ditambah biaya-biaya lain yang dijumlah adalah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon Majelis Hakim untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM PUTUSAN SELA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
- 2 Menyatakan Penggugat dalam Konvensi tidak memiliki hak gugat atas tanah objek sengketa ;
- 3 Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat ;

DALAM PUTUSAN AKHIR :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Penggugat dalam Konvensi tidak memiliki hak gugat atas tanah objek sengketa karena hanya sebagai pemegang hak guna bangunan ;
- 3 Menyatakan kuitansi jual beli tanah tertanggal 04 November 1985 antara Penggugat dengan Hadjid Upnia adalah tidak sah ;
- 4 Menyatakan sah bukti surat milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi ;
- 5 Menyatakan perbuatan Penggugat yang menarik merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Memerintahkan Penggugat dalam Konvensi untuk segera, seketika, dan sekaligus membayar ganti rugi kepada Tergugat I, serta memulihkan harkat dan martabat serta nama baik dan hak-hak Tergugat I Konvensi ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan bukti surat hak atas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah sah ;
- 3 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi ;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi seketika dan sekaligus sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

ATAU :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kota Timika Nomor:
24/Pdt.G/2012/PN.Tmk. tanggal 11 September 2013, yang diktum putusan lengkapnya
adalah sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;

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

2 Menyatakan secara hukum Penggugat sebagai Pemegang Hak sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990 sebagaimana haknya telah diperpanjang lagi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 891 tanggal 25 Oktober 2010 sebidang tanah seluas 1.100 m² (seribu seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) Kelurahan Koperapoka (dahulu bernama Desa Kwamki) Distrik Mimika Baru (dahulu bernama Kecamatan Mimika Timur) Kabupaten Mimika (dahulu bernama Kabupaten Fak-Fak) Provinsi Papua (dahulu bernama Provinsi Irian Jaya), dengan batas-batas :

Utara : Berbatasan dengan jalan Belibis (dahulu bernama Jln. Baru ke lokasi Proyek Perumahan FI I atau Jln. Timika Indah) ;

Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Paulus Tandirembon ;

Timur : Berbatasan dengan lorong buntu dan rumah makan Sari / tanah milik Alm. Hj. Mudrik ;

Barat : Berbatasan dengan tanah milik Kastiar/depot hongkong (dahulu tanah Antony Yauwry) ;

3 Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang masuk menguasai dan/atau menempati bidang tanah Penggugat sebagaimana sertifikat Hak Guna Bangunan No. 134 tanggal 24 Oktober 1990 sebagaimana haknya telah diperpanjang lagi sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 891 tanggal 25 Oktober 2010, tanpa memperoleh ijin dan persetujuan dari Penggugat selaku pemegang hak yang sah adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

4 Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa atau ijin ataupun perjanjian jual beli atau perjanjian lain dalam bentuk

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)



apapun juga yang menjadi dasar bagi Para Tergugat untuk menguasai dan/atau menempati tanah hak Penggugat tersebut ;

- 5 Menghukum Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan keluar, serta menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemegang hak yang sah tanpa syarat ataupun sesaat setelah putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

DALAM REKONVENSİ :

Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/ Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini sebesar Rp 4.191.000.- (empat juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca, permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kota Timika tanggal 23 September 2013, yang menerangkan bahwa Tergugat II menyatakan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Kota Timika No. 24/Pdt.G/2012/PN.Tmk. tanggal 11 September 2013, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada: Kuasa Hukum Terbanding/ Penggugat, Turut Terbanding/ Tergugat I, Turut Terbanding/ Tergugat III, Turut Terbanding/ Tergugat IV, Turut Terbanding/ Tergugat V, Turut Terbanding/ Tergugat VI, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kota Timika, masing-masing pada tanggal 1 Oktober 2013 ;

Membaca pula surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) No. 24/Pdt.G/2012/PN.Tmk. kepada: Pembanding, para Turut Terbanding/ Tergugat I s/d VII tanggal 11 Nopember 2013 telah diberi kesempatan waktu yang cukup selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kota Timika, sebelum berkas perkara banding tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/ Tergugat II telah memenuhi tenggang waktu, dan tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding a quo secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding/ Tergugat II telah mengajukan memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 7 Oktober 2012, dan memori banding tersebut telah diserahkan secara patut kepada Terbanding dan Para Turut Terbanding, masing-masing pada tanggal 16 Oktober 2013 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, kuasa hukum Terbanding/ Penggugat telah mengajukan kontra memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Timika pada tanggal 6 Februari 2014, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan secara patut kepada Pembanding dan Para Turut Terbanding, masing-masing pada tanggal 11 Februari 2014 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama: berkas perkara, dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kota Timika No. 24/Pdt.G/2012/PN.Tmk. tanggal 11 September 2013, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan a quo dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari keterangan 3 (tiga) orang saksi yang diajukan oleh para Tergugat di persidangan, yang memberikan keterangan di bawah janji sesuai dengan agama dan keyakinan yang dianutnya, saksi-saksi tersebut adalah: Paulus Tandirembon, Kornelis Titus Jeimo, dan Thadeus Dogopia, ketiganya menerangkan bahwa ada orang lain yang menggarap tanah obyek sengketa, yaitu: Lukas

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)



Kudiai yang tidak lain juga adalah kakak dari Tergugat I, namun Lukas Kudiai ini tidak ditarik dan tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan tersebut ternyata bahwa dalam perkara ini ada orang yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara ini, namun orang atau pihak tersebut tidak ditarik dan tidak dilibatkan dalam perkara ini, sehingga menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, perkara a quo adalah kurang pihak atau pihaknya tidak lengkap ;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara a quo adalah kurang pihak, maka adalah beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Kota Timika No. 24/Pdt.G/2012/ PN.Tmk. tanggal 11 September 2013 haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara a quo dengan diktum putusan sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka diri Penggugat/ Terbanding sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul pada peradilan tingkat pertama dan pada peradilan tingkat banding ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam: Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), Reglement Op De Rechtsvordering (RO), UU No. 48 Tahun 2009, dan UU No. 49 Tahun 2009 serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Timika Nomor: 24/Pdt.G/ 2012/ PN.Tmk. tanggal 11 September 2013 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILISENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat/ Terbanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijck verklaard) ;
- Menghukum Penggugat /Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan ini, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari: **Rabu, tanggal 2 Juli 2014** yang terdiri dari: CHRISNO RAMPALODJI, S.H., M.H, sebagai Ketua Majelis, AHMAD SEMMA, S.H dan PARULIAN HUTAHAEAN, S.H masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum pada hari: **Jumat, tanggal 4 Juli 2014**, oleh Ketua Majelis dan Hakim-hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh: E.S. SOELASTRI, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

ttd

ttd

1. AHMAD SEMMA, S.H.

CHRISNO RAMPALODJI, S.H., M.H.

ttd

2. PARULIAN HUTAHAEAN, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

E.S. SOELASTRI, S.H.

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

Perincian Biaya Perkara :

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

Untuk Salinan Resmi :

Jayapura, Juli 2014.

PANITERA PENGADILAN TINGGI JAYAPURA,

Drs. LASMEN SINURAT, S.H.

NIP. 19551129 197703 1 001

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)