



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N  
NOMOR : 62/PDT/2019/PT JAP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara antara :

ERYANTO WIBOWO, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Irian No. 35 Kota Jayapura, Jayapura Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. BAHRUL ILMI YAKUP, S.H, M. H, CGL dan MEIZALDI MUFTI, S.H. Advokat, berkantor pada Kantor Advokat BAHRUL ILMI YAKUP & PARTNERS, beralamat di Jalan Lingkar Istana No.01 Demang Lebar Daun Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2019, selanjutnya disebut Pembanding semula Pelawan ;

L a w a n

LETRI LILIANE BANUA, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Karya I No. 03 Tanah Hitam Distrik Abepura Kota Jayapura, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Terlawan ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 24 September 2019 Nomor 62/PDT/2019/PT JAP tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Surat Penunjukan Panitera Penganti Nomor 62/PDT/2019/PT JAP tanggal 24 September 2019 tentang penunjukan Panitera Penganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut diatas ;
3. Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal : 26 September 2019 Nomor 62/PDT/2019/PT JAP tentang Penetapan Hari Sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
4. Berkas perkara dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

Halaman 1 Putusan Nomor 62/PDT/2019/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding menunjuk dan memperhatikan duduk perkara putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan surat perlawanan tanggal 14 Januari 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 18 Januari 2019 dibawah register perkara Nomor 1/Pdt.Bth/2019/PN Jap, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan atau Terbantah, Letri Liliane Banua telah mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Amar Putusan Perkara Perdata No.274/ Pdt.G/2014/PN.JAP jo Putusan No.17/Pdt/2016/PT.JAP sebagaimana terbukti dari Relas Pangggilan Teguran / Aanmaning No.09/Pen.Aan/2017/PN.JAP tanggal 20 November 2017 sebagai pelaksanaan Penetapan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor: 09/Pen.Aan/2017/PN.JAP  
Bukti P-01: Relas Pangggilan Teguran / Aanmaning No.09/Pen.Aan/2017/ PN.Jap tanggal 20 November 2017
2. Bahwa, tindakan eksekusi terhadap Amar Putusan Perkara Perdata No.274/ Pdt.G/2014/PN.JAP jo Putusan No.17/Pdt/2016/PT.JAP dapat merusak dan/atau membongkar rumah toko (ruko) hak milik Pelawan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo Putusan No.17/Pdt/2016/PT.JAP yang berarti merugikan kepentingan hukum Pelawan. Padahal Pelawan tidak menjadi pihak yang dihukum dalam Perkara Perdata No.274/ Pdt.G/2014/PN.JAP jo Putusan No.17/Pdt/2016/PT.JAP.
3. Oleh karena itu, Pelawan mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap Permohonan Eksekusi atas Amar Putusan Perkara Perdata No.274/ Pdt.G/2014/PN.JAP jo Putusan No.17/Pdt/2016/PT.JAP yang dimohonkan Terlawan dengan alasan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini.
4. Bahwa, berdasarkan **Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun tanggal bulan Agustus tahun dua ribu sepuluh** yang dibuat antara Pelawan, Eryanto Wibowo sebagai Pihak Yang Membangun, dan Herman Herry Dawir sebagai Pihak Yang Memiliki Tanah, Pelawan atau Pembantah adalah pemilik ruko (rumah toko) yang dibangun di atas tanah obyek sengketa dalam Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/ PDT/2016/ PT.JAP jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 580 PK/PDT/2018 antara Herman Herry Dawir selaku Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Letri Liliane Banua selaku

Halaman 2 Putusan Nomor 62/PDT/2019/PT JAP

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Jayapura selaku Tergugat 2.

Bukti P-02 : Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun tanggal 02 bulan Desember tahun dua ribu sepuluh (02-12-2010).

5. Bahwa, Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun antara Pelawan dengan Herman Herry Dawir telah dibuat pada tanggal Agustus tahun dua ribu sepuluh, mendahului jauh sebelum ada Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP Herman Herry Dawir selaku Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Letri Liliane Banua selaku Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Jayapura selaku Tergugat 2.

Bukti P-03 : Putusan Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP.

Bukti P-04 : Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No.17/PDT/2016/ PT.JAP.

6. Bahwa, Pelawan tidak pernah ditarik menjadi pihak dalam Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/ PDT/2016/ PT.JAP jo Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 580 PK/PDT/2018, antara Herman Herry Dawir selaku Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Letri Liliane Banua selaku Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Jayapura selaku Tergugat 2.

Bukti P-05 : Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 580 PK/PDT/2018.

7. *Ipsa jure*, menurut hukum Pelawan tidak tunduk terhadap Amar Putusan Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP jo Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 580 PK/PDT/2018, antara Herman Herry Dawir selaku Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Letri Liliane Banua selaku Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Jayapura selaku Tergugat 2.

8. Oleh karena itu, Amar Putusan Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP jo Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 580 PK/PDT/2018, sama sekali tidak menghukum Pelawan.

9. Apalagi senyatanya formula Amar Putusan Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/ PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP jo Peninjauan Kembali (PK) No.580PK/PDT/2018 antara Herman Herry Dawir selaku

Halaman 3 Putusan Nomor 62/PDT/2019/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Letri Liliane Banua selaku Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Jayapura selaku Tergugat 2, adalah sebagai berikut :

**9.1. Formula Amar Putusan Pengadilan Negeri Jayapura No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP, berbunyi sebagai berikut:**

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah obyek sengketa seluas 2.400 M2 dengan Sertifikat No: 02477 dengan surat ukur tanggal 02-12-2010 yang terletak di Kelurahan Entrop Distrik/Kecamatan Jayapura Selatan Kota Jayapura dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatasan dengan rencana jalan dan Hamada Rahman sebelah timur berbatasan dengan Kali/Gunung/ tanah adat suku Dawir;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Raya Abepura
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah CV. Bintang Mas
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Sdr. Abbas Palanaka.
3. Menyatakan tanah seluas 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) yang di dapat dari pevelangan yaitu Pelepasan tanah adat dari Sdr. Lukas Dawir kepada H. Baji yang dialihkan kepada H. Djamaluddin Djafar yang kemudian dibeli secara lelang oleh Tergugat I (Belum Bersertifikat) yang belum pernah terdaftar di dalam daftar umum atau buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura yang kemudian di beli secara lelang oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan tanah seluas 794 M2 (tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) dengan Sertifikat No.123 yang didapat Tergugat I lewat Pelelangan dari Sdr. Djamaluddin Djafar/ Muhammad Haidir Kemme tanpa memiliki Surat Pelepasan tanah adat dari Suku Dawir sebagai alas hak, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan/aktifitas diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syrat dan beban apapun di atasnya;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;"

Bukti P-02 : Putusan Pengadilan Negeri Jayapura  
No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP.

**9.2.** Selanjutnya, formula Amar Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/PT. JAP tgl 19 Mei 2016, sebagai berikut:

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi:

### DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 274/Pdt.G/2014/PN. Jap tanggal 09 November 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA;

### DALAM KONVENSI;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 274/Pdt.G/2014/PN. Jap tanggal 09 November 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

### DENGAN MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding I;

### DALAM REKONVENSI:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 274/Pdt.G/2014/PN.Jap tanggal 09 November 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

### DENGAN MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi segera menghentikan pembangunan Ruko di atas tanah objek perkara dan membongkar bangunan Ruko yang sudah ada, serta menyerahkan tanah obyek





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 123 Surat Ukur 25 Januari 1989 Nomor 5/1989 luas 794 M2 (tujuh ratus sembilan puluh empat persegi) milik Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan Tanah Pelepasan Adat tanggal 5 April 1988 atas nama Jamaluddin Jafar 40 M x 40 M = 1.600 M2 (seribu enam ratus meter persegi) milik Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah sah dan berdasarkan hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;"

**9.3.** Formula Amar Putusan Peninjauan Kembali No.580PK/PDT/2018 sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **HERMAN HERRY DAWIR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);"
10. Bahwa, vide Penetapan No.09/Pen/2017/PN.JAP, Terlawan selaku pihak yang menang dalam pemeriksaan banding mengajukan permohonan eksekusi terhadap Amar Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/PT. JAP tgl 19 Mei 2016 butir 2 dalam Rekonvensi yang berbunyi:  
"2. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi segera menghentikan pembangunan Ruko di atas tanah objek perkara dan membongkar bangunan Ruko yang sudah ada, serta menyerahkan tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi."
11. Dengan demikian **demi hukum Amar Putusan Amar Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/PT. JAP tgl 19 Mei 2016 butir 2 dalam Rekonvensi a quo, tidak dapat menjadi dasar untuk eksekusi ruko (rumah toko) hak milik Pelawan**, oleh karena :  
**11.1. Pelawan sebagai Pihak Ketiga** tidak menjadi pihak yang dalam Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP jo Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 580 PK/PDT/2018.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**11.2. Amar Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No.17/PDT/2016/PT.JAP, yang berbunyi:**

*"2. Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi segera menghentikan pembangunan Ruko di atas tanah objek perkara dan membongkar bangunan Ruko yang sudah ada, serta menyerahkan tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi.*

*Ipso jure*, Amar nomor 2 Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No.17/ PDT/2016/PT.JAP Tidak dapat dilaksanakan (***non executable***) terhadap ruko hak milik Pelawan sebagai Pihak Ketiga, oleh karena Amar Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No.17/PDT/2016/PT.JAP butir 2 ***quodnon***, tidak memenuhi syarat eksekutorial.

Sebab, menurut M.Yahya Harahap, S.H., ada 2 syarat yang harus dipenuhi untuk mengeksekusi suatu putusan *condemnatoir* perkara perdata terhadap Pihak Ketiga, yaitu:

1. Syarat Pertama: *Barang obyek sengketa berada di tangan atau dalam kekuasaan Pihak Ketiga yang tidak ikut ditarik sebagai Tergugat dalam Perkara yang bersangkutan.*
2. Syarat Kedua: **Amar Putusan Condemnatoir Putusan Perkara Perdata tersebut memuat formula atau rumusan: "*Dan terhadap setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat.*"<sup>1</sup>**
3. Oleh karena Amar Kedua Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura No.17/ PDT/2016/PT.JAP tidak memuhi syarat kedua, yaitu tidak memuat formula atau rumusan yang berbunyi: ***"Dan terhadap orang yang mendapat hak dari Tergugat."*** Maka amar kedua Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura No.17/PDT/2016/PT.JAP tidak dapat dilaksanakan (***non executable***) terhadap Ruko milik Pelawan meskipun Ruko tersebut berdiri di atas tanah obyek perkara.

Bukti P-06 : Pendapat Hukum (*Legal Opinion*) M. Yahya Harahap, S.H.

12. Apalagi, senyatanya Amar Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/ PT. JAP tgl 19 Mei 2016 yang berbunyi :

*"2. Memerintahkan agar Tergugat Rekovensi segera menghentikan pembangunan Ruko di atas tanah objek perkara dan membongkar bangunan Ruko yang sudah ada, serta menyerahkan tanah obyek sengketa*

<sup>1</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi."*

Merupakan amar putusan yang inkonstitusional dan salah menurut hukum, dengan penjelasan dan penalaran konstitusi dan hukum sebagai berikut :

**12.1.** Amar Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/PT. JAP tgl 19 Mei 2016 quodnon nyata-nyata putusan pengadilan yang inkonstitusional oleh karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 28G yang lengkapnya berbunyi:

*"**Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaan nya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi**"<sup>2</sup>*

Sebab, Amar Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/PT. JAP tgl 19 Mei 2016 quodnon telah nyata-nyata mengancam dan bermaksud membongkar dan merusak bangunan Ruko (rumah toko) milik Pelawan. Padahal, Pelawan, Eryanto Wibowo, nyata-nyata tidak terlibat, dan tidak pula ditarik sebagai pihak dalam Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP jo No.580PK/PDT/2018.

Bukti P-07 : Pasal 28G UUD 1945.

**12.2.** Bahwa, Pelawan merupakan pemilik ruko yang beritikad baik yang telah membangun ruko tersebut sejak tahun 2010 untuk memenuhi **Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun tanggal 02 bulan Desember tahun dua ribu sepuluh [02-12-2010]**, jauh hari sebelum ada Perkara Perdata No.274/Pdt.G/2014/PN.JAP jo No.17/PDT/2016/PT.JAP jo No.580PK/ PDT/2018 antara Herman Herry Dawir sebagai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melawan Letri Liliane Banua sebagai Tergugat 1 Konvensi/Penggugat Rekonvensi; Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Jayapura Tergugat 2.

**12.3.** Lebih dari itu, Amar Kedua Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura yang berbunyi: *"Memerintahkan agar Tergugat Rekovensi segera menghentikan pembangunan Ruko di atas tanah objek perkara dan membongkar bangunan Ruko yang sudah ada, serta menyerahkan tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi."* **Adalah inkonstitusional**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 yang menghendaki pengadilan (hakim) berdedikasi menegakkan hukum dan keadilan.

- 12.4.** *Ipso jure*, Pasal 28G UUD 1945 dan hukum Indonesia sepenuhnya melindungi **kepentingan hukum Pelawan selaku pemilik ruko** yang berlokasi di atas tanah obyek sengketa dalam Perkara Perdata No. 274/Pdt.G/2014/ PN.JAP jo No.17/ PDT/2016/ PT.JAP jo No.580PK/ PDT/2018, sehingga ruko milik Pelawan **haruslah dilindungi dengan cara mengecualikannya dari tindakan eksekusi atas permo-honan Terlawan.**

Berdasarkan dalil Perlawanan di atas, dengan rendah hati, Pelawan mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura berkenan memeriksa dan mengadili Perkara Perlawanan ini seadil-adilnya, dengan membuat Putusan yang diktumnya, antara lain, berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang beritikad baik.
3. Menyatakan Amar Kedua Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jayapura No. 17/Pdt/2016/PT. JAP tgl 19 Mei 2016 yang berbunyi: *"Memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi segera menghentikan pembangunan Ruko di atas tanah objek perkara dan membongkar bangunan Ruko yang sudah ada, serta menyerahkan tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi."* Tidak dapat dilaksanakan (*non executable*) terhadap ruko milik Pelawan dengan segala akibat hukumnya.
4. Mengecualikan ruko sebanyak 8 pintu hak milik Pelawan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa Perkara Perdata No.274/ Pdt.G/ 2014/PN.JAP jo Putusan No.17/Pdt/2016/PT.JAP dengan segala akibat hukumnya.
5. Menetapkan biaya Perlawanan sesuai hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Pelawan hadir Kuasanya, akan tetapi Terlawan tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun Terlawan telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Klas 1A Jayapura sebanyak 3 (tiga) kali dengan relas panggilan I masing-masing tertanggal 23 Januari 2019 untuk persidangan tertanggal 28 Januari 2019, relas panggilan II tertanggal 29 Januari 2019 untuk persidangan tanggal 11 Februari 2019, relas panggilan III tanggal 12 Februari 2019 untuk persidangan tanggal 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2019, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Terlawan telah melepaskan haknya untuk beracara dipersidangan walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu maka sidang perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Terlawan;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 23 Mei 2019 Nomor: 1/Pdt.Bth/2019/PN Jap yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terlawan telah dipanggil secara patut tidak hadir;
2. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya dengan verstek;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Pelawan sejumlah Rp. 576.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Membaca Relaas Pemberitahuan Putusan kepada Terlawan yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura yang menyatakan bahwa putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 12 Juni telah diberitahukan kepada Terlawan, karena tidak berada ditempat maka pemberitahuan tersebut disampaikan melalui Kelurahan Awiyu dimana Terlawan bertempat tinggal ;

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura yang menyatakan bahwa Pelawan melalui Kuasa Hukumnya Angelina H Talanggai,S.H., telah mengajukan permohonan banding tanggal 11 Juni 2019 dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor:1/Pdt.Bath/2019/PN Jap, agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jayapura pada hari Kamis tanggal 23 Mei 2019 Nomor: 1/Pdt.Bath/2019/PN Jap., diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca, relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jayapura yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Terlawan pada hari Rabu tanggal 12 Juni 2019 dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding kepada Terbanding Nomor. 1/Pdt.Bath/2019/PN. Jap;

Membaca, Relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 1/Pdt.Bath/2019/PN Jap yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada pihak :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembanding semula Pelawan dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tertanggal 8 Juli 2019, dan
- Terbanding semula Terlawan dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tertanggal 5 Juli 2019;

Supaya datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan tertanggal 22 JUNI 2019, yang diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura kepada Terbanding semula Terlawan, pada hari Senin tanggal 1 Juli 2019 dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding Nomor.1/Pdt.Bath/2019/PN. Jap ;

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Terlawan tertanggal 3 Juli 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada hari Ju'mat tanggal 5 Juli 2019, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jayapura kepada Pembanding melalui Kuasa Hukumnya pada hari Senin Tanggal 8 Juli 2019 dengan Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Pembanding Nomor. 1/Pdt.Bath/2019/PN. Jap;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima,

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. **Judex Factie Keliru Dalam Acara (Vormverzuim): Oleh karena Judex Factie Menolak Kehadiran Saksi Pembantah Tanpa Alasan yang sah, sehingga Melanggar Asas Hakim Bersifat Pasif dalam Pemeriksaan Perkara Perdata.**

Bahwa, pada sidang tanggal 25 Maret 2019, dengan agenda pemeriksaan saksi dari Pelawan/Pembantah, untuk menguatkan dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantahannya, Pembantah telah menghadirkan 2 orang saksi untuk didengar keterangannya di depan sidang, yaitu H. Syamsunar Rasyid, dan Herman Herry Dawir.

Pembantah menghadirkan dua saksi tersebut justru untuk menguatkan dalil bantahan Pembantah bahwa bangunan ruko di atas tanah Herman Herry Dawir adalah benar milik Pembantah, Eryanto Wibowo. Oleh karena itu, kesaksian Herman Herry Dawir justru sangat penting dan signifikan untuk menguatkan dan menjelaskan kebenaran dalil bantahan Pembantah. Sebab Herman Herry Dawir adalah pemilik tanah sekaligus yang membuat Perjanjian Kerjasama dengan Pembantah untuk membangun ruko di atas tanah miliknya dengan pola bagi bangun, dan sebelum bangunan ruko selesai dan belum dilakukan serah terima, maka bangunan ruko tersebut adalah milik Pembantah, akan tetapi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura telah menolak kehadiran Herman Herry Dawir untuk didengar sebagai saksi dalam perkara a quo;.

## **2. Mohon Putusan Sela yang memerintahkan Pengadilan Negeri Jayapura mendengarkan keterangan Herman Herry Dawir sebagai saksi Pembantah.**

Oleh karena *judex factie*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura secara semena-mena telah menolak saksi yang diajukan Pembantah untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya, padahal tindakan *judex factie* quodnon keliru dalam acara (*vormverzuim*), seraya sengaja merugikan hak Pembantah untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya, maka dengan merujuk ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 194 K/Sip/1975, maka Pembanding mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berkenan melakukan pemeriksaan ulang terhadap perkara aquo, khususnya, mendengar keterangan Herman Herry Dawir sebagai saksi yang diajukan Pembantah, dengan cara mengeluarkan Putusan Sela yang memerintahkan Pengadilan Negeri Jayapura untuk membuka kembali sidang dengan agenda mendengarkan keterangan Herman Herry Dawir sebagai saksi yang diajukan Pembantah.



### 3. Judex Factie, Keliru Mempertimbangkan Saat Tercapainya Perjanjian Kerjasama antara Pembantah dengan Herman Herry Dawir.

Bahwa, vide Putusan halaman 17, judex factie, Majelis Hakim Pengadilan Jayapura telah membuat pertimbangan hukum yang berbunyi:

*“Menimbang, bahwa surat perjanjian kerjasama tersebut secra sah dibuat dan ditanda tangani oleh Herman Herry Dawir dengan Pelawan Eryanto Wibowo adalah pada tanggal lima bulan dua belas tahun dua ribu tujuh belas (05-12-2017) sedangkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura atas persolan tanah obyek sengketa tempat berdirinya bangunan ruko tersebut dalam Perkara gugatan Nomor 274/Pdt.G/2014/PN.Jap antara Herman Herry Dawir selaku Penggugat yang merupakan pihak dalam perjanjian kerjasama dengan Pelawan dengan Letri Liliane Banua sebagai Tergugat I dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Jayapura sebagai Tergugat II telah diputus tanggal 09 November 2015 (Vide bukti P-03) dan selanjutnya berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 17/PDT/2016/PT.JAP tanggal 19 Mei 2016 telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 274/Pdt.G/2014/PN.Jap,”*

- 3.1. Pertimbangan judex factie, Majelis Hakim Pengadilan Jayapura quodnon nyata-nyata salah menurut hukum dan fakta. Sebab, yang ditandatangani pada 5 Desember 2017 adalah Perjanjian Tertulisnya. Sedangkan Perjanjian Kerjasama Bangun Ruko secara lisan justru terjadi pada bulan Agustus 2010.
- 3.2. Pembuatan Perjanjian Kerjasama demikian sesuai ketentuan Pasal 1313 KUHPerdato jo Pasal 1320 KUHPerdato, bahwa Perjanjian dapat dibuat dalam bentuk lisan ataupun tertulis. Kedua bentuk perjanjian baik lisan maupun tertulis adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang vide ketentuan pasal 1338 KUHPerdato.
- 3.3. Kemudian Perjanjian Kerjasama Bangun Ruko antara Pembantah/ Pembanding dengan Herman Herry Dawir secara lisan dibuat secara tertulis pada 5 Desember 2017. Fakta demikian sangat jelas disebut dna ditulisa dalam Perjanjian Tertulis butir 1, yang berbunyi: “1. Bahwa antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua pada tahun 2010 sekitar bulan Agustus telah dilakukan perjanjian secara lesan untuk membangun ruko sebanyak (13) tiga belas unit, yang terletak di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Jalan Raya Abepura Entrop atau lebih dikenal dengan Ruko Entrop samping PTC”.*

- 3.4. Dengan demikian baik menurut hukum, maupun berdasarkan fakta, sangat jelas dan nyata bahwa *judex factie* telah keliru membuat pertimbangan hukum yang berbunyi:

*“Menimbang, bahwa surat perjanjian kerjasama tersebut secara sah dibuat dan ditanda tangani oleh Herman Herry Dawir dengan Pelawan Eryanto Wibowo adalah pada tanggal lima bulan dua belas tahun dua ribu tujuh belas (05-12-2017) sedangkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura atas persolan tanah obyek sengketa tempat berdirinya bangunan ruko tersebut dalam Perkara gugatan Nomor 274/Pdt.G/2014/PN.Jap antara Herman Herry Dawir selaku Penggugat yang merupakan pihak dalam perjanjian kerjasama dengan Pelawan dengan Letri Liliane Banua sebagai Tergugat I dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Jayapura sebagai Tergugat II telah diputus tanggal 09 November 2015 (Vide bukti P-03).”*

- 3.5. Munculnya pertimbangan hukum *judex factie*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura quodnon, membuktikan bahwa *judex factie* tidak memeriksa dengan teliti dan menyeluruh terhadap barang bukti yang diajukan Pembanding dahulu Pembantah. *factie*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura hanya mempertimbangkan barang bukti secara parsial, khususnya hanya sekedar untuk membenarkan amar putusan yang terkesan telah dibuat terlebih dahulu, sebelum memeriksa barang bukti (*priori verdict*).

- 3.6. Tindakan *judex factie*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura quodnon jelas menyalahi kehendak Pasal 24 ayat (1) dan (2) UUD 1945 yang memerintahkan hakim agar menegakkan hukum dan keadilan, serta menyalahi kewajiban hakim agar memeriksa secara teliti dan cermat serta mempertimbangkan secara lengkap setiap barang bukti yang diajukan pihak yang berperkara vide Pasal 178 ayat (2) HIR/Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 RV.

Menimbang, bahwa Terbanding dalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum positif yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 1/Pdt.Bth/2019/PN Jap tanggal 23 Mei 2019, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Pembantah/Pelawan serta surat kontra memori banding yang diajukan pihak Terbanding semula Terbantah/Terlawan;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang pada pokoknya sebagaimana dikemukakan di atas Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam memori banding Pembanding point 1(pertama) mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Jayapura telah menolak kehadiran saksi yaitu Herman Herry Dawir untuk didengar keterangannya didepan sidang tanpa alasan yang sah dan hal tersebut bertentangan dengan asas hakim bersifat pasif dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata dan merugikan hak Pembantah untuk membuktikan kebenaran dalil bantahannya ,akan tetapi dalam persidangan sebagaimana Berita Acara Sidang tanggal 25 Maret 2019 dalam berkas perkara a quo, dimana saat Kuasa Pembantah/Pelawan menghadirkan Herman Herry Dawir sebagai saksi dipersidangan dan atas pertanyaan Majelis Hakim menerangkan tentang identitasnya dan menyatakan kenal dengan Pembantah/Pelawan maupun Terbantah/Terlawan dan selanjutnya Hakim Ketua sidang menyampaikan kepada Kuasa Pembantah/Pelawan, setelah Majelis Hakim meneliti identitas Herman Herry Dawir dan bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Pembantah/Pelawan ternyata Herman Herry Dawir sebagai pihak Penggugat dalam perkara asal Nomor 274/Pdt.G/2014/PN Jap jo perkara Nomor 17/PDT/2016/PT.JAP jo perkara Nomor 580PK/PDT/2018, dimana Pembantah/Pelawan mengajukan bantahan atas putusan tersebut dan hal tersebut dibenarkan oleh Herman Herry Dawir, sehingga Herman Herry Dawir tidak memenuhi syarat untuk didengar sebagai saksi dalam perkara a quo ,dan atas penjelasan Hakim Ketua tersebut,Kuasa Pembantah /Pelawan tidak akan mengajukan Herman Herry Dawir sebagai saksi ;

Menimbang,bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, seseorang tidak memenuhi syarat sebagai saksi dalam suatu perkara bilamana ia sendiri menjadi bagian dari perkara itu sendiri;

Menimbang,bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tidak ada penolakan terhadap kehadiran saksi Pembantah yang bernama Herman Herry Dawir dalam pemeriksaan perkara a quo dalam Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat pertama sebagaimana yang dijadikan alasan dalam memori banding dalam point 1(satu) tersebut ,oleh karena itu perlu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena alasan dalam memori banding dalam point 1 (satu) dikesampingkan, maka dengan demikian pula alasan memori banding point ke 2 (dua) harus dikesampingkan pula ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding point 3 (tiga), setelah Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jayapura memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 1/Pdt.Bth/2019/PN Jap. tanggal 23 Mei 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pemanding yang semula Pembantah/Pelawan yang mana dalam memori banding ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, melainkan hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang sudah dikemukakan pada Pengadilan Tingkat Pertama, dan semuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengadili perkara in casu dengan menolak Perlawanan Pelawan seluruhnya dengan verstek, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jayapura dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Jayapura sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 23 Mei 2019 Nomor 1/Pdt.Bth/2019/PN Jap. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding, oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Pembantah/Pelawan tetap dipihak yang dikalahkan, maka ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding besarnya akan disebut dalam amar putusan ;

Mengingat, Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### MENGADILI :

- Menerima permintaan banding dari Pemanding semula Pembantah/Pelawan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 1/Pdt.Bth/2019/PN Jap. tanggal 23 Mei 2019;
- Menghukum Pembanding semula Pembantah/Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari Senin tanggal 4 November 2019 oleh kami BOEDI SOESANTO, S.H., sebagai Hakim Ketua, JOHN PANTAS L. TOBING, S.H., M.Hum., dan ADHAR, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 11 November 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh HASAN, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

ttd

JOHN PANTAS L.TOBING, S.H., M.Hum.

BOEDI SOESANTO, S.H.

ttd

ADHAR, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

ttd

HASAN, S.H.

## Perincian Biaya Perkara :

1. Materai : Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses : Rp. 134.000.- +  
J u m l a h : Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Salinan Putusan Sesuai Aslinya  
Pengadilan Tinggi Jayapura  
Panitera,

RACHMAD SUDARMAN, SH. MH.  
NIP.19601215 198903 1 005

Halaman 17 Putusan Nomor 62/PDT/2019/PT JAP