



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 82/PDT/2018/PT JAP

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata dalam tingkat Banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

NINIK NUR MARSIAH, Umur 57 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan F. Kalasuat RT/RW 001/002, Kelurahan Klagete, Distrik Sorong Utara, Kota Sorong. dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **HABEL RUMBIK**, SH, SpN Advokat dan Penasihat Hukum dari Lembaga Bantuan Hukum Kamasan yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat KM.12 Kelurahan Klauruk Kecamatan Sorong Timur Propinsi Papua Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, nomor 35/LBH-K/VI/2018 tanggal 11 Juni 2018 (Surat Kuasa terlampir), yang telah didaftarkan pada Kepanitraan Pengadilan Negeri Sorong dibawah Register nomor 151/SKU/PDT/VII/2018/PN. Son tanggal 2 Juli 2018 Selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

LAWAN

Ny. LESTARI WIDIASTUTI, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Mesjid Raya Nomor 10 RT/RW 003/003 Kota Sorong dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **HARIS NURLETTE, S.H., M.H.**, Advokat dan Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Angsa No. 27, Rt.004/Rw.002, Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal, 09 November 2017 (Surat Kuasa Terlampir), yang telah didaftarkan pada Kepanitraan Pengadilan Negeri Sorong dibawah Register nomor 255/SKU/PDT/IX/2017/PN. Son, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**; -

Halaman 1 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/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

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Februari 2018 telah mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong tanggal 14 Pebruari 2018 Nomor 26/PDT.G/2018/PN Son., sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan luas 401 m² (empat ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175 Tahun 2010, yang terletak di Jalan Pendidikan KM 8 (Kilometer Delapan) Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Utara, dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pendidikan.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Ny. LESTARI WIDIASTUTI;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. AMINADAP ANTOH.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan / Lorong.Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa.
2. Bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut ada sebuah bangunan yang hingga saat ini masih ditempati dan dikuasai oleh Tergugat.
3. Bahwa pada tanggal 27 November 2014 anak-anak TERGUGAT yang antara lain bernama Dian Khusnul Khotimah, Umi Juwailiyah dan Endah Azharini, membuat dan menandatangani Surat Pernyataan yang pada pokoknya menjual tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT dan suami PENGGUGAT yang bernama **Drs.DJUMAIN ACHMAD,MM.**
4. Bahwa atas dasar itulah kemudian PENGGUGAT bersama dengan suami yang bernama **Drs. DJUMAIN ACHMAD.M.M.,** lalu melunasi utang kredit TERGUGAT pada PT Bank Muamalat dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (poin 1) pada tanggal 7 Mei 2015.
5. Bahwa selanjutnya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah terikat dalam jual beli tanah objek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris Irrawati Nazar,S.H, Akta Jual Beli Nomor 652/2015 tanggal 09-09-2015, senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).
6. Bahwa nilai jual beli terhadap tanah objek sengketa telah diterima oleh TERGUGAT dan anak-anaknya senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) tanpa adanya keberatan ataupun pengaduan terhadap kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.

Halaman 2 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kemudian setelah dibuat Akta Jual Beli terhadap tanah objek sengketa dan kredit pada Bank Muamalat telah Penggugat lunasi, maka Penggugat mengambil Sertifikat tanah objek sengketa tersebut lalu mengajukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Sorong menjadi atas nama PENGGUGAT.
8. Bahwa sekalipun Sertifikat Tanah objek sengketa telah dibalik nama atas nama PENGGUGAT, namun hingga saat ini TERGUGAT masih tetap menguasai tanah objek sengketa tersebut.
9. Bahwa PENGGUGAT sudah berulang kali memperingatkan TERGUGAT untuk meninggalkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT, namun TERGUGAT tidak pernah menanggapi dan menolak untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT.
10. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut telah merugikan PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak bisa menempati dan tidak bisa memanfaatkan tanah objek sengketa untuk membuka usaha serta kegiatan lainnya diatas tanah objek sengketa.
12. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT senilai Rp.600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Akibat dari TERGUGAT tidak mau keluar dari tanah dan bangunan objek sengketa maka PENGUGGAT melapor tindakan TERGUGAT untuk diproses ke Pengadilan Negeri Sorong, mengakibatkan PENGUGGAT mengeluarkan biaya sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).
 - b. PENGUGGAT tidak dapat menempati tanah dan bangunan objek sengketa sejak terjadinya jual antara PENGUGGAT dan TERGUGAT pada Tanggal 07 Mei 2015 sampai dengan diajukan Perkara ini ke Pengadilan di perkirakan akan memakan waktu selama 5 Tahun berperkara + 2 Tahun PENGUGGAT tidak dapat menempati tanah dan bangunan objek sengketa ditetapkan senilai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).
 - c. PENGUGGAT mengajukan Perkara ini ke Pengadilan telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
Total keseluruhan kerugian PENGUGGAT senilai : Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah).
13. Bahwa agar TERGUGAT sungguh – sungguh melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka mohon Pengadilan menetapkan uang paksa (Dwangsong)

Halaman 3 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) yang di bayar apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa oleh karena ada dugaan kuat Tergugat akan mengalihkan tanah yang menjadi objek sengketa ini kepada pihak lainnya maka PENGGUGAT mohon agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (CB) terhadap tanah objek sengketa yang sepenuhnya adalah milik PENGGUGAT.
15. Bahwa mengingat tindakan dari TERGUGAT yang sama sekali tidak mempunyai niat baik untuk menyelesaikan Tanah Objek sengketa, maka hal ini jelas sangat merugikan PENGGUGAT yaitu membuat PENGGUGAT tertekan batin serta tidak dapat mengadakan kegiatan diatas tanah objek sengketa ini dan juga kerugian yang dialami PENGGUGAT yang sangat berkepanjangan oleh sebab itu untuk mencengah tindakan TERGUGAT melakukan hal – hal yang dianggap melawan hak maka PENGGUGAT mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Sorong dan atau Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat melakukan tindakan “ PROVISI “ yakni melarang TERGUGAT dan atau siapapun juga untuk tidak melakukan tindakan apapun diatas tanah yang menjadi objek sengketa ini sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
16. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasari oleh bukti – bukti autentik atau bukti – bukti yang kebenarannya tidak dapat di bantah lagi oleh TERGUGAT maka PENGGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu, meskipun Para TERGUGAT mengajukan banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (PK).

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan PENGGUGAT tersebut di, maka dengan ini izinkanlah penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sorong atau Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu, memeriksa, mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Melarang TERGUGAT dan atau siapa saja yang mendapat Hak dari TERGUGAT untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan rumah obyek sengketa maupun tindakan memaksa PENGGUGAT untuk keluar dari tanah dan rumah obyek sengketa hingga putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap (Kracht Van Gewi).

Primair :

Halaman 4 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 652/2015 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Irnawati Nazar,S.H., sah menurut hukum.
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah objek sengketa seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175 Tahun 2010, yang terletak di Jalan Pendidikan KM 8 (kilometer delapan) Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pendidikan.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Ny. LESTARI WIDIASTUTI.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. AMINADAP ANTOH.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan / Lorong.
4. Menyatakan secara hukum penguasaan tanah objek sengketa oleh TERGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan/menetapkan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslaag) yang diletakkan di atas tanah terperkara sebagaimana yang dimaksudkan.
6. Menghukum TERGUGAT serta pihak manapun yang berada di atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT senilai Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah).
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya untuk keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang sudah dikeluarkan.

Atau :

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan Jawaban;:

Halaman 5 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sorong telah menjatuhkan Putusan pada tanggal 30 Agustus 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI;

- Menyatakan menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 652/2015 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Irnawati Nazar,S.H., sah menurut hukum.
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah objek sengketa seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175 Tahun 2010, yang terletak di Jalan Pendidikan KM 8 (kilometer delapan) Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pendidikan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Ny. LESTARI WIDIASTUTI;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. AMINADAP ANTOH.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan / Lorong.
4. Menyatakan secara hukum penguasaan tanah objek sengketa oleh TERGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum TERGUGAT serta pihak manapun yang berada di atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua ongkos dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp.1.591.000,-(satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan tersebut telah diajukan Permintaan Banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sorong yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 September 2018 Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sorong tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Son untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Permintaan Banding tersebut telah diberitahukan sebagaimana Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Sorong yang menyatakan bahwa Permohonan

Halaman 6 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan Memori Banding dan sebagai konsekwensinya Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Sorong masing-masing pada tanggal 11 Oktober 2018 untuk Terbanding semula Penggugat dan tanggal 15 Oktober 2018 untuk Pembanding semula Tergugat;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 7 UU No. 20 Tahun 1947 pernyataan untuk mengajukan upaya hukum dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari berikutnya pengumuman putusan kepada pihak yang berkepentingan. Dan apabila hari ke 14 jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau Hari Libur, maka penentuan hari ke 14 jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 halaman 4);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sorong yang dimintakan banding dalam perkara ini adalah putusan yang diucapkan pada tanggal 30 Agustus 2018 tanpa dihadiri Terbanding semula Penggugat, dengan demikian penghitungan jangka waktu bagi Pembanding semula Tergugat mulai dari tanggal 31 Agustus 2018 ditambah 14 hari, sehingga batas terakhir mengajukan banding adalah tanggal 15 September 2018 dan dalam perkara ini permintaan banding terhadap putusan tersebut diajukan tanggal 13 September 2018 dan tentang hal tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dan diikuti dengan pemberitahuan lain yang ditentukan, sehingga permintaan banding dalam perkara ini 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 Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Sorong berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam putusan yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian telah

Halaman 7 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan Hakim tingkat pertama tersebut dapat dikuatkan, akan tetapi tentang uraian pertimbangan hukumnya baik dalam Provisi maupun Pokok Perkara dipandang masih kurang tepat sehingga harus diperbaiki dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam Putusannya Pengadilan Negeri pada halaman 10 menyatakan antara lain bahwa tuntutan Provisi terdapat pada Jawaban Tergugat, sebagaimana diketahui tuntutan Provisi merupakan hak Penggugat yang tercantum dalam Surat Gugatan, disampaing itu pertimbangan tentang tuntutan Provisi belum menyentuh makna hakiki dari tuntutan Provisi, karenanya Pengadilan Tinggi memperbaiki pertimbangan tersebut sehingga menjadi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya melarang Tergugat atau siapa saja untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi adalah permohonan menyangkut adanya tindakan sementara yang harus diputuskan terlebih dahulu dan tidak menyangkut materi pokok perkara yang bertujuan untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar dikemudian hari, misalnya tuntutan untuk melarang Tergugat melanjutkan pembangunan yang sedang dilakukannya di atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat terkait dengan tuntutan melarang Tergugat atau siapa saja untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa tuntutan yang diajukan Penggugat sebagaimana tersebut di atas ternyata tidak sesuai dengan definisi atau criteria tuntutan Provisi di atas, karenanya tuntutan tersebut bukan merupakan obyek tuntutan Provisi, sehingga tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 189 ayat 1 RBg ditentukan bahwa Hakim wajib melengkapi dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak, berhubung dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri tidak disebutkan dasar hukum dalam hal memutus tuntutan tentang sahnya Akta Jual Beli, Kepemilikan, Perbuatan Melawan Hukum dan Dwangsoom maka Pengadilan Tinggi akan mengubah pertimbangan putusan tentang hal tersebut untuk diperbaiki, sehingga pertimbangannya menjadi sebagai berikut :

Tentang Petitum Kedua :

Halaman 8 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada petitum ini Terbanding semula Penggugat menuntut agar Akta Jual Beli Nomor 652/2015 tanggal 9 September 2015 sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian, sehingga tentang keabsahannya tunduk pada pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan sahnya perjanjian harus memenuhi syarat yaitu :

1. Adanya sepakat yang membuat perjanjian;
2. Adanya kecakapan yang membuat perjanjian;
3. Hal tertentu;
4. Kausa yang halal;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli yang dimintakan keabsahannya merupakan akta yang dibuat oleh Notaris yang diajukan sebagai alat bukti dalam perkara ini sebagaimana bukti P-2, oleh karena dibuat oleh Notaris yang merupakan Pejabat yang diberi kewenangan untuk itu, maka bukti P-2 tersebut tergolong bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna, disamping itu dalam perkara ini Pembanding tidak mengajukan Jawaban, sehingga dipandang sebagai tidak membantah gugatan dan hal yang demikian merupakan pengakuan dimuka Hakim yang berdasarkan pasal 1925 KUHPerdara merupakan bukti sempurna;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 tersebut jelas terlihat pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian adalah Pembanding dan Terbanding yang datang dihadapan Notaris dan bersepakat melakukan jual beli atas bidang tanah HGB No. 175/ Malaingkeci;

Menimbang, bahwa pihak yang datang ke Notaris adalah pihak yang cakap bertindak dan oleh karena antara pihak tersebut telah terjadi kesepakatan jual beli atas bidang tanah, sedangkan jual beli merupakan perbuatan yang diperkenankan, maka apa yang dilakukan para pihak tersebut telah memenuhi pasal 1320 KUHPerdara, karenanya tuntutan pada petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Tentang Petitum Ketiga :

Menimbang, bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat pada petitum ini adalah untuk menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat adalah pemilik dari obyek sengketa berupa bidang tanah seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175 Tahun 2010, yang terletak di Jalan Pendidikan KM 8 (kilometer delapan) Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pendidikan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Ny. LESTARI WIDIASTUTI;

Halaman 9 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. AMINADAP ANTOH.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan / Lorong.

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 jelas terlihat Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli dari obyek sengketa HGB No. 652/2015 tanggal 9 September 2015, sebagaimana diketahui jual beli merupakan suatu perikatan atau perjanjian dalam tindakan hukum perdata yang berdasarkan pasal 584 KUHPdata tergolong salah satu perbuatan hukum perdata untuk memperoleh hak atas suatu benda;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli No.652/2015 telah dinyatakan sah, maka selaku pembeli berdasarkan pasal 584 KUHPdata, Terbanding semula Penggugat berhak memperoleh predikat sebagai pemilik dari benda yang dibelinya tersebut, disamping itu dalam pasal 1 Akta Jual Beli (bukti P-2) Terbanding semula Penggugat selaku pembeli telah pula dinyatakan sebagai pemilik dari obyek sengketa karenanya tuntutan Terbanding semula Penggugat untuk menyatakan sebagai pemilik dari obyek sengketa berupa bidang tanah seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175 Tahun 2010, yang terletak di Jalan Pendidikan KM 8 (kilometer delapan) Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pendidikan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Ny. LESTARI WIDIASTUTI;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. AMINADAP ANTOH.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan / Lorong.

Beralasan untuk dikabulkan;

Tentang Petitum Keempat :

Menimbang, bahwa tuntutan Terbanding semula Penggugat pada petitum ini untuk menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPdata, namun pasal tersebut tidak menyebutkan kriteria Perbuatan Melawan Hukum, melainkan hanya mensyaratkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dikehendaki adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian dan dalam praktek Peradilan di Indonesia untuk menyatakan seorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi salah satu dari 4 (empat) kriteria Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

1. Bertentangan dengan hukum atau peraturan yang berlaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan norma social;

Halaman 10 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dipersidangan telah terjadi jual beli antara Pembanding dan Terbanding atas obyek sengketa, sehingga Terbanding telah dinyatakan sebagai pemilik dari obyek sengketa, namun pada kenyataannya Pembanding selaku Penjual belum menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding selaku Pembeli, bahkan masih menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selaku pembeli yang telah dinyatakan sebagai pemilik dari obyek sengketa tentu Terbanding berhak untuk menguasai dan menikmati miliknya tersebut dan sebaliknya selaku penjual Pembanding berkewajiban untuk menyerahkan obyek sengketa yang telah ia jual, oleh karena Pembanding tidak melakukan hal tersebut, bahkan masih menguasai obyek sengketa, Terbanding tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa yang sudah menjadi haknya;

Menimbang, bahwa oleh karena akibat perbuatan Pembanding, Terbanding tidak dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa yang sudah menjadi haknya, maka apa yang dilakukan Pembanding sudah bertentangan dengan hak subyektif orang lain yang dalam hal ini adalah Terbanding;

Menimbang, oleh karena bertentangan dengan hak subyektif orang lain merupakan salah satu kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan perbuatan tersebut mengakibatkan Terbanding tidak dapat menikmati haknya, maka perbuatan tersebut tergolong perbuatan yang merugikan orang lain, karenanya perbuatan Pembanding dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tuntutan pada petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Tentang Petitum Keenam :

Menimbang, bahwa pada petitum ini Terbanding menuntut agar Pembanding atau pihak lain yang berada di atas tanah sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding telah dinyatakan telah menjadi pemilik dari obyek sengketa, sedangkan perbuatan Pembanding yang menguasai obyek sengketa telah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka tuntutan untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding sebagaimana pada petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Tentang Petitum Ketujuh :

Menimbang, bahwa pada petitum ini Terbanding menuntut agar Pembanding dihukum untuk membayar ganti-rugi sebesar Rp. 600.000.000,-

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Pengadilan Negeri dalam pertimbangan dan amar putusan telah menyatakan Pembanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diketahui Perbuatan Melawan hukum

Halaman 11 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa " Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut jelas terlihat bahwa ganti rugi merupakan kewajiban bagi orang yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, dengan kata lain mengganti kerugian merupakan kewajiban yang ditentukan oleh undang-undang bagi pelaku Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan orang lain, maka berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara demi hukum Pembanding diwajibkan untuk membayar ganti rugi, sehingga tuntutan Terbanding tentang ganti rugi beralasan untuk dikabulkan, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri yang menolak tuntutan tersebut haruslah diperbaiki;

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Terbanding total sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), namun jumlah tersebut tidak murni sebagai ganti rugi akibat tidak dapat menikmati obyek sengketa, akan tetapi termasuk didalamnya ganti rugi berupa pengeluaran untuk proses berperkara di pengadilan dan tuntutan ganti rugi yang demikian bukan merupakan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum, karenanya tuntutan tersebut harus dikesampingkan dan yang akan dikabulkan hanya sebatas ganti rugi yang ditentukan oleh pasal 1365 KUHPerdara yakni ganti rugi adanya akibat Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena ganti rugi yang dikabulkan hanya sebatas akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dalam hal ini adalah sebagai akibat tidak dapat menikmati obyek sengketa, maka besaran ganti rugi tersebut akan ditentukan dari harga sewa obyek sengketa, berhubung dalam perkara ini tidak terungkap fakta besaran harga sewa obyek sengketa, besaran harga sewa tersebut ditentukan berdasarkan asas kepatutan dalam lingkungan masyarakat setempat;

Menimbang, bahwa Pembanding dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai dan tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding sejak dilakukan jual beli yakni tanggal 9 September 2015, sehingga lamanya Terbanding tidak menikmati obyek sengketa kurang lebih 3 (tiga) tahun dan menurut hemat pengadilan untuk daerah Distrik Sorong Utara harga sewa bidang tanah yang merupakan obyek sengketa ditaksir sekitar 5 persen dari harga belinya dan dari fakta dipersidangan obyek sengketa tersebut

Halaman 12 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli dengan harga total seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga berdasarkan keputusan daerah setempat harga sewa bidang tanah tersebut di taksir Rp.5.000.000,- (lima juta rupia) pertahun. Dengan demikian besaran ganti rugi yang harus dibayar adalah sebesar 3 x Rp. 5.000.000,- = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sehingga Pembanding harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Tentang Petitum Delapan :

Menimbang, bahwa dalam petitum ini Terbanding menuntut agar Pembanding dihukum untuk membayar dwangsoom, sebagaimana diketahui dwangsoom diatur dalam pasal 606 a RV yang menentukan bahwa dwangsoom tidak dapat diterapkan pada putusan yang amarnya menghukum tentang pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembanding telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) , karenanya putusan ini merupakan putusan yang memuat penghukuman pembayaran sejumlah uang, sehingga berdasarkan pasal 606 a RV , dwangsoom tidak dapat diterapkan dalam perkara ini. Dengan demikian tuntutan Terbanding pada petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa bagian lain yang harus diperbaiki dari Putusan Pengadilan Negeri adalah tentang amar putusan, sebab dalam amar putusan Pengadilan Negeri yang mengabulkan untuk sebagian tidak terdapat amar tentang menolak gugatan untuk selebihnya, hal ini sesuai dengan kehendak putusan MARI Reg. No. 797 K/Sip/1972 tanggal 8 Januari 1973 yang menyatakan Dalam hal Pengadilan mengabulkan gugatan untuk sebagian dalam amar putusan harus dicantumkan pula bahwa Pengadilan menolak gugatan untuk selebihnya, sehingga amar putusan Pengadilan Negeri perlu diperbaiki dengan menambah kalimat yang diamanahkan Yurisprudensi diatas;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan di atas ternyata terhadap Putusan Pengadilan Negeri telah dilakukan perbaikan, karenanya Pengadilan Tinggi memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 26/Pdt.G/2018/PN. Son tanggal 30 Agustus 2018 sekedar mengenai uraian pertimbangan Petitum Kedua, Ketiga, Keempat, Keenam, Ketujuh Kedelapan dan amar putusan serta menguatkan untuk selebihnya, sehingga amar putusannya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri hanya diperbaiki, maka Pembanding masih tetap merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan pasal 192 ayat 1 RBg harus dihukum untuk membayar

Halaman 13 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara yang dalam hal ini biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang besarnya masing-masing akan disebut dalam amar putusan;

Mengingat peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang No. 20 tahun 1947, Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan RBg;

MENGADILI

- I. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- II. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 26/Pdt.G/2018/PN. Son., tanggal 30 Agustus 2018 yang dimohonkan banding sekedar mengenai uraian pertimbangan Petitum Kedua, Ketiga, Keempat, Keenam, Ketujuh, Kedelapan dan amar putusan serta menguatkan untuk selebihnya, sehingga amarnya menjadi sebagai berikut :

DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 652/2015 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Irnawati Nazar,S.H., sah menurut hukum;
3. Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pemilik sah tanah objek sengketa seluas 401 m² (empat ratus satu meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175 Tahun 2010, yang terletak di Jalan Pendidikan KM 8 (kilometer delapan) Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pendidikan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Ny. LESTARI WIDIASTUTI;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. AMINADAP ANTOH.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan / Lorong.
4. Menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Pembanding semula Tergugat serta pihak manapun yang berada di atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat;
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Terbanding semula Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
7. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan masing – masing :

Halaman 14 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Untuk Peradilan Tingkat Pertama sebesar Rp. 1.591.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
 - b. Untuk Peradilan Tingkat Banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan untuk selebihnya;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, pada hari : RABU tanggal 13 Pebruari 2019 oleh kami SUPRIYONO, SH.,M.Hum., sebagai Ketua Majelis Hakim dengan JOHNY ASWAR, S.H. dan BOEDI SOESANTO, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: RABU tanggal 20 Pebruari 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh HASAN, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri Pembanding dan Terbanding;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

Ttd.

1. **JOHNY ASWAR, SH**

Ttd.

2. **BOEDI SOESANTO, SH**

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

SUPRIYONO, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

HASAN, SH

Salinan Putusan sesuai aslinya
Pengadilan Tinggi Jayapura
Plh. Panitera

SUYATMI, SH., MH.
NIP. 19690913 198903 2 002

Halaman 15 Putusan Nomor : 82/PDT/2018/PT.JAP