



**PUTUSAN**

NOMOR 82/PDT/2022/PT JAP

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUPRIYANTO.,** bertempat tinggal di Kampung Marga Mulya RT/RW 004/003 Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga Kabupaten Merauke, sebagai **Pembanding semula Penggugat;**

**Lawan**

**JAMINGUN.,** bertempat tinggal dahulu beralamat di Kampung Marga Mulya RW/RT 009/003, Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga, Kabupaten Merauke sedangkan sekarang tidak diketahui keberadaannya, sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

**Dan**

**Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Merauke,** beralamat di jalan TMP Trikora Kelurahan Mandala, Distrik Merauke Kabupaten Merauke yang diwakili oleh Pieter Thontje Waromi, S.ST., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Good Lass Sihombing, S.H dan kawan-kawan para pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Merauke beralamat di Jln TMP Trikora No.86, Kelurahan Mandala, Distrik Merauke, Kabupaten Merauke, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 94/SK/2022/PN Mrk tertanggal 13 Juni 2022, sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat;**

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 82/PDT/2022/PT JAP tanggal 10 Nopember 2022 tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

*Halaman 1 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 82/PDT/2022/PT JAP tanggal 10 Nopember 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 82/PDT/2022/PT JAP tanggal 10 Nopember 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tertanggal 26 September 2022 beserta bundel A dan B serta segala surat-surat dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tereantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Mrk tanggal 26 September 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Neit Onvankelijik Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.500.000,00(Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat Putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tersebut dibacakan di persidangan pada hari Senin tanggal 26 September 2022 dihadiri Pembanding semula Penggugat dan kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Tanpa dihadiri Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tanggal 26 September 2022 tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat sebagaimana ternyata dari isi Relas Pemberitahuan Putusan kepada Tergugat Nomor 13/ Pdt.G/ 2022/PN Mrk yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke, dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 27 September 2022 melalui Kantor Radio Republik Indonesia Distrik Merauke Kabupaten Merauke;

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tanggal 26 September 2022 tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari isi Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tanggal 5 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda

Halaman 2 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Merauke dan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat sebagaimana ternyata dari isi Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Tergugat Nomor 13/ Pdt.G/ 2022/PN Mrk yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke dan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 07 Oktober 2022 melalui Kantor Radio Republik Indonesia Merauke;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana isi Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Turut Terbanding Nomor 13/ Pdt.G/ 2022/PN Mrk tertanggal 7 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke dan kuasa Turut Terbanding semula turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada hari Rabu tanggal 12 Oktober 2022 sebagaimana ternyata dari isi Tanda Terima Memori Banding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tertanggal 12 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Merauke dan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat sebagaimana ternyata dari isi Relaas Penyerahan memori banding kepada Terbanding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tertanggal 13 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke dan dilaksanakan melalui Kantor RADIO REPUBLIK INDONESIA Merauke;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana ternyata dari isi Relaas Penyerahan memori banding kepada Turut Terbanding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tertanggal 13 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Halaman 3 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/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

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 199 ayat(1) RBg kepada para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari sebelum berkas perkaranya dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Jayapura, masing-masing:

- Untuk Pembanding semula Penggugat sebagaimana ternyata dari isi Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Pembanding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tertanggal 27 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Merauke dan Pembanding semula Penggugat;
- Untuk kuasa Terbanding semula Tergugat sebagaimana ternyata dari isi Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara kepada Terbanding Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tertanggal 25 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke dan dilaksanakan melalui Kantor RADIO REPUBLIK INDONESIA MERAUKE;
- Untuk Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana ternyata dari isi Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara kepada Turut Terbanding Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Mrk tertanggal 25 Oktober 2022 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Merauke dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pengajuan upaya banding terhadap Putusan Pengadilan tingkat pertama berdasarkan ketentuan pasal 199 RBg hanya dapat diajukan oleh para pihak berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan dibacakan atau apabila para pihak tidak hadir terhitung sejak putusan diberitahukan kepadanya;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 26 September 2022, dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat, kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Tanpa dihadiri oleh Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding dalam tenggang waktu dan sesuai serta menurut

Halaman 4 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena mana permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa didalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat telah mengemukakan alasan-alasan banding pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa pada dasarnya Pembanding/Penggugat tidak sependapat/keberatan terhadap POKOK PERKARA, yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Merauke dalam perkara ini.

Bahwa untuk memperjelas dasar dan alasan keberatan-keberatan Pembanding/ Penggugat maka mohon diperiksa kembali petitum dari Gugatan Pembanding/Penggugat sebagai berikut:

1. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 29 September 2013 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Pembanding/ Penggugat yang terletak di Kampung Marga Mulya, Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga, Kabupaten Merauke seluas 7.500 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 2164 Tahun 1992 atas nama Terbanding/Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan tanah seluas 7.500 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 2164 Tahun 1992 atas nama Terbanding/Tergugat yang terletak di Kampung Marga Mulya, Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga, Kabupaten Merauke dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Katijan;
  - Sebelah Timur : Jalan Poros;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sadiyem;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Kasiran.Adalah sah milik Pembanding/Penggugat;
3. Menyatakan Pembanding/Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 2164 Tahun 1992, luas tanah 7.500 M<sup>2</sup> yang semula atas nama Terbanding/Tergugat menjadi nama Pembanding/ Penggugat;
4. Memerintahkan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa menjadi nama Pembanding/Penggugat dan balik nama tersebut tidak perlu lagi ada persetujuan, tanda tangan atau syarat lain dari Terbanding/Tergugat;

Halaman 5 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

Bahwa Pembanding/Penggugat menolak/tidak sependapat terhadap Putusan Judex Facti/Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum;

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/SIP/1973, yang menerangkan "Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah; seharusnya pemeriksaan Banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum";

Oleh karenanya peradilan tingkat banding, khususnya Pengadilan Tinggi Jayapura mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya;

Bahwa dasar dan alasan Pembanding/Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai fakta Persidangan Terbanding saat ini tidak diketahui lagi keberadaan adapun kehadiran Turut Terbanding sesungguhnya tidak mempersoalkan adanya gugatan ini, justru Turut Terbanding dilibatkan dalam perkara ini guna memenuhi kelengkapan persyaratan gugatan nantinya tunduk pada Putusan. Yang mana Turut Tergugat sendiripun menyerahkan seutuhnya hasil Putusan kepada kebijaksanaan Hakim. Artinya tidak ada pihak manapun yang dirugikan dalam perkara ini, di mana Pembanding hanya memperjuangkan apa yang menjadi haknya untuk proses peralihan hak atas tanah dari semula atas nama Terbanding ke atas nama Pembanding;
2. Mohon diperiksa kembali beberapa alat bukti yang didalilkan oleh Pembanding baik yang diajukan maupun yang tidak diajukan di muka persidangan, di mana persidangan tidak mempertimbangkan alat bukti baik berupa kwitansi jual beli tanah dan sertifikat hak milik Terbanding yang saat ini dikuasai oleh Pembanding atas objek perkara *aquo*. Justru pertimbangan amar putusan Judex Factie lebih menekankan pada keterangan saksi yang mana saksi yang dihadirkan Penggugat hanya

Halaman 6 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebatas menjelaskan mengenai status/proses jual beli tanah antara Pembanding dengan Terbanding adapun penguasaan atas tanah objek sengketa di luar dari kompetensi saksi. "Apakah kekuatan saksi dalam pengadilan perdata lebih tinggi daripada bukti tertulis";

3. Bahwa sesuai dalam Pasal 164 Het Herzien Inlandsch Reglement (HIR) jo. Pasal 1866 KUHPerdata, alat bukti dalam peradilan perdata adalah:
  - a. Bukti surat;
  - b. Bukti saksi;
  - c. Persangkaan;
  - d. Pengakuan;
  - e. Sumpah.
4. Bahwa berdasarkan pasal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan bukti tertulis berupa kwitansi jual beli yang menyatakan telah terjadi peralihan objek sengketa dari Terbanding ke Pembanding lebih tinggi secara formil daripada bukti saksi yang dihadirkan apalagi sesungguhnya kehadiran saksi hanya dalam kapasitas menjelaskan mengenai proses jual beli tanah dimaksud;
5. Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena telah mengindahkan bukti tertulis berupa kwitansi jual beli yang secara formil berkekuatan hukum lebih tinggi daripada bukti saksi dimaksud;
6. Bahwa adapun Judex Factie menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima dengan dalil tidak melibatkan pihak-pihak yang secara nyata menguasai tanah objek sengketa, adalah keliru dan tidak tepat karena Pembanding sekali lagi hanya ingin melakukan peralihan hak atas tanah dari objek sengketa dari sebelumnya milik Terbanding ke atas nama Pembanding, dan tidak ada pihak lainnya yang dirugikan atas diajukan perkara *aquo*, karena sesungguhnya tidak ada pihak lain yang menguasai tanah dimaksud, karena sesuai dengan isi daripada kwitansi atau penguasaan sertifikat hak milik oleh Pembanding saat ini objek sengketa saat ini adalah milik dari Pembanding. Adapun bangunan yang berdiri di atas tanah Pembanding adalah milik Pembanding sendiri maka akan sangat keliru bila Pembanding justru harus Menggugat dirinya sendiri, selain itu Pembanding sebagai pemilik dari tanah objek sengketa berdasarkan jual beli dengan Terbanding berhak untuk melakukan pemanfaatan atau penguasaan terhadap objek sengketa baik dengan

Halaman 7 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan bangunan dan sebagainya untuk menghindari tanah tanpa tuan atau tanah dimaksud menjadi terlantar;

7. Bahwa sampai saat ini penguasaan tanah perkara *aquo* tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun, apalagi selama ini penguasaan Sertifikat Hak Milik tanah perkara *aquo* dalam penguasaan Pemandang.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pemandang mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banding melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Pemandang/Penggugat tersebut di atas.
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor : 13/ Pdt.G/ 2022/PN.Mrk tertanggal 26 September 2022 menjadi sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menerima Gugatan Pemandang/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 29 September 2013 yang isinya Terbanding/Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Pemandang/Penggugat yang terletak di Kampung Marga Mulya, Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga, Kabupaten Merauke seluas 7.500 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 2164 Tahun 1992 atas nama Terbanding/Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan tanah seluas 7.500 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 2164 Tahun 1992 atas nama Terbanding/Tergugat yang terletak di Kampung Marga Mulya, Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga, Kabupaten Merauke dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Katijan;
  - Sebelah Timur : Jalan Poros;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sadiyah;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Kasiran.

Adalah sah milik Pemandang/Penggugat;

4. Menyatakan Pemandang/Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 2164 Tahun 1992, luas tanah 7.500 M<sup>2</sup> yang semula atas nama Terbanding/Tergugat menjadi nama Pemandang/Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa

Halaman 8 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/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

menjadi nama Pembanding/Penggugat dan balik nama tersebut tidak perlu lagi ada persetujuan, tanda tangan atau syarat lain dari Terbanding/Tergugat;

6. Menghukum Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
7. Pembanding/Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo*;
8. Apabila Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak ada mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura membaca dan mempelajari secara cermat berkas perkara bundel A yang didalamnya terdapat berita acara persidangan yang memuat surat gugatan, Jawaban, Replik, duplik dan alat bukti yang dimajukan para pihak dihubungkan dengan memori banding tanggal 12 Oktober 2022 dari Pembanding semula Penggugat ternyata substansinya hanya merupakan pengulangan dalil gugatan, replik dan kesimpulan yang telah disampaikan pada pemeriksaan sidang di pengadilan tingkat pertama, dan majelis hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Merauke dalam putusan perkara *aquo* halaman 13 sampai dengan halaman 17 telah memberi pertimbangan hukum yang cukup terkait posita gugatan maupun replik berdasarkan substansi alat bukti yang dimajukan oleh para pihak berperkara dan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 29 Juli 2022, sehingga oleh karena itu Majelis hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Jayapura dapat menyetujui dan mengambil alih semua pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut menjadi bagian dari pertimbangan hukum dalam memutus perkara *aquo* di tingkat banding;

Menimbang, bahwa didalam pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama dalam putusan perkara *aquo* pada halaman 16 yaitu paragraf kedua dari atas telah memberi pertimbangan, "bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan melakukan pemeriksaan setempat atas tanah objek sengketa dengan seksama bahwa di atas tanah objek sengketa seluas 7500 M2 tersebut terdapat 4 (empat) buah rumah yang mana pada saat pemeriksaan setempat diterangkan oleh Penggugat bahwa rumah-rumah tersebut yaitu milik Penggugat sendiri, adik Penggugat yang bernama Sokol,

Halaman 9 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sdri. Minarni dan bibi Penggugat yang bernama Sri dan dengan dihubungkan dengan keterangan saksi Eko Wahyudi yang pada pokoknya menerangkan diatas tanah tersebut ada 4(empat) rumah milik Penggugat dan adik-adiknya serta bibinya yaitu sdr.Maswin, sdr. Sogon dan Bu de Sri yang tinggal diatas tanah objek sengketa dan berdasarkan keterangan saksi Hadi Isworo yang pada pokoknya menerangkan di atas tanah objek segketa terdapat 1(satu) buah rumah milik Penggugat, 2(dua) buah rumah milik adik-adik Penggugat dan 1(satu) buah rumah milik bibi Penggugat, sehingga dengan demikian di atas tanah objek sengketa terdapat bangunan rumah yang dikuasai oleh pihak-pihak lain selain Penggugat” dan jika pertimbangan aquo dihubungkan dengan kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menegaskan: bahwa karena tanah sengketa tidak hanya dikuasai oleh Tergugat maka pihak yang secara nyata ada menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa haruslah ikut digugat”;

Menimbang, bahwa didalam SURAT EDARAN Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 2020 Nomor 10 Tahun 2020 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2020 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, pada Bagian B RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA Angka 1 huruf c ditegaskan: Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak, sehingga menurut Majelis hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Jayapura bahwa untuk memberi kepastian hukum agar dikemudian hari jika gugatan Pembanding semula Penggugat beralasan hukum maka amar putusan dapat dipastikan eksekutable atau dapat dilaksanakan maka semua pihak atau siapa saja yang menguasai dan mengaku berhak diatas tanah objek sengketa haruslah ikut digugat, sehingga apa yang pertimbangan oleh majelis hakim tingkat pertama pada halaman 16 dan halaman 17 putusan perkara aquo telah dipandang tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama dalam putusan perkara aquo beralasan hukum untuk

Halaman 10 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/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

diambil alih dan dianggap telah diulangi menjadi pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara aquo ditingkat banding;

Menimbang, bahwa sejalan dengan rangkaian pertimbangan diatas maka menurut Majelis hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Jayapura bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat mendalilkan dalam posita dan petitum gugatannya alas hak kepemilikannya didasarkan kepada bukti P-3 yaitu fotocopy Kwitansi Tanda terima uang dari Supriyanto., atas sejumlah Rp55.000.000,-(lima puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 7.500 M2(tujuh ribu lima ratus meter persegi), yang ditanda tangani oleh Jamigun pada tanggal 29 September 2013, dan disertai bukti P-5 yaitu Fotocopy Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor: 593/05/KP.MM/II/2022, tanggal 31 Januari 2022, dan adanya penguasaan dan pemanfaatan secara fisik dan terus menerus atas tanah objek sengketa oleh Pembanding semula Penggugat dan juga penguasaan nyata atas bukti P-4 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2164 atas nama pemegang hak Jamingun., maka menurut Majelis hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Jayapura bahwa hal-hal yang harus dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat untuk dapat memastikan alas hak kepemilikannya atas tanah objek perkara sebagaimana dimaksud dalam bukti P-4 adalah, pertama : Pembanding semula Penggugat harus membuktikan dirinya sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa, menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa secara nyata dan terus menerus tanpa gangguan dari pihak manapun, dan bukti P-3 yaitu Kwitansi tanda terima uang tanggal 29 September 2013 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan selanjutnya memohon agar Pengadilan tingkat pertama menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik sah atas bidang tanah sebagaimana dituntut dalam petitum gugatan angka 3; Dan selanjutnya memohon agar Pengadilan : Menyatakan demi hukum apabila Terbanding semula Tergugat berhalangan hadir maka dengan Putusan perkara aquo Pembanding semula Penggugat diberi ijin / kuasa untuk dan atas nama Terbanding semula Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) yang berwenang guna menandatangani Akta Jual Beli atas "Sertifikat Hak Milik Nomor 2164 Tahun 1992 atas nama Terbanding semula Tergugat("Jamingun") yang terletak di Kampung Marga Mulya, Kelurahan Marga Mulya, Distrik Semangga, Kabupaten Merauke dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara : Tanah Milik Katijan; Sebelah Timur : Jalan

Halaman 11 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/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

Poros; Sebelah Selatan : Tanah Milik Sadiyahem; Sebelah Barat : Tanah Milik Kasiran;

Menimbang, bahwa setelah membaca secara baik dan seksama dalil posita gugatan dan adanya Jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang membenarkan bahwa hal pokok yang harus dibuktikan adalah apakah perbuatan hukum yang terjadi yaitu “jual beli dibawah tangan” antara Pemanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat adalah dilakukan dengan dasar itikad baik(te goeder trouw), atau sebaliknya hanya merupakan perbuatan topengan atau tindakan pura-pura (schijnhandeling);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jayapura selain perbuatan hukum yang terjadi antara Pemanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat harus dilakukan dengan itikad baik, maka juga harus dibuktikan bahwa ketidak hadirannya Terbanding semula Tergugat untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah objek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) adalah dikategorikan sebagai tindakan yang telah melalaikan kewajiban hukumnya dan sekaligus sebagai ujud dari tindakan pembiaran hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa telah beralih kepada pihak Pemanding semula Penggugat sebagai pihak yang menguasai tanah objek sengketa secara nyata, terus menerus dan dengan itikad baik, tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jayapura suatu Perjanjian Pengikatan Jual beli atas benda tidak bergerak adalah lahir dari adanya sifat terbuka Buku III dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPd) yang memberikan kebebasan kepada tiap subjek hukum untuk mengadakan perjanjian menurut kehendak para pihak sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan; dan Perjanjian pengikatan jual beli atas benda tidak bergerak adalah berlaku sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas dibuat menurut kehendak para pihak yang membuatnya karena ada syarat-syarat yang belum terpenuhi atau akan dipenuhi kemudian, serta perjanjian tersebut dibuat dalam akta notariel dan dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam rumusan hasil pleno kamar perdata sebagaimana dalam lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar

Halaman 12 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, pada Bagian B rumusan hukum Kamar Perdata Umum angka 4 telah digariskan bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas tanah objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang(dihadapan/ diketahui Kepala desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai bukti kepemilikannya atau tanah/objek yang diperjual belikan tidak dalam status disita, atau tanah/objek yang diperjual belikan tidak dalam status Jaminan/hak tanggungan, atau terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menimbang, bahwa bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi negatif yang murni dalam arti bahwa

Halaman 13 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/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)





Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, tetapi menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya walaupun Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, namun bukti hak tersebut dikategorikan sebagai bukti hak yang kuat (selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam bukti hak tersebut merupakan data yang benar, sah dan diakui serta dijamin menurut hukum), sehingga dengan adanya proses pemeriksaan tanah dalam rangka penetapan hak yakni pengumpulan dan penelitian data yuridisnya sehingga dengan pemeriksaan tanah tersebut hasilnya diharapkan dapat mendekati kebenaran materil dari alas hak yang menjadi dasar penetapan haknya. Selain itu dalam hukum adat dikenal asas bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tanggal 26 September 2022, Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jayapura, berkesimpulan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan secara cermat dan benar semua fakta hukum dalam perkara aquo, oleh karena mana Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum tingkat banding dan selengkapny dianggap telah diulangi dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tanggal 26 September 2022 adalah beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Mrk tanggal 26 September 2022 tersebut dikuatkan maka kepada Pihak Pembanding semula Penggugat, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditentukan jumlahnya sebagaimana tertuang dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Rechtsreglement Voor de Buiten gewesten ( R.Bg ) Staatsblad 1927 Nomor 227 Jo Undang – Undang Nomor

Halaman 14 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang – undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Merauke Nomor 13/Pdt.G/2022/PN.Mrk tanggal 26 September 2022, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, pada hari Senin, tanggal 28 Nopember 2022 oleh kami: Antonius Simbolon, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, dengan Andi Astara, S.H., M.H. dan Paluko Hutagalung, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 30 Nopember 2022 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, serta Elsi Mebri, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura, tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara tersebut.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis

Andi Astara, S.H., M.H.

Antonius Simbolon, S.H., M.H.

Paluko Hutagalung, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Elsi Mebri,S.H.

## Perincian biaya:

Meterai ..... Rp. 10.000,00

Halaman 15 dari 16 hal. Putusan Nomor 82/PDT/2022/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Redaksi.....	Rp. 10.000,00
Biaya Proses .....	Rp.130.000,00
Jumlah .....	Rp.150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	