



**PUTUSAN**

**Nomor 8/PDT/2023/PT JAP**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. PT. Bangkit Cenderawasih Permai**, alamat Jalan Jeruk Nipis Nomor 102, Kotaraja, Kota Jayapura, Provinsi Papua, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Tergugat I** ;
- 2. Ahli Waris Almarhum Piter Sirandang**, alamat Jalan Jeruk Nipis Nomor 102, Kotaraja, Kota Jayapura, Provinsi Papua, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Tergugat II** ;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya Yuliyanto, S.H.,M.H, Purwaningsih, S.H., Verwati Ngamel, S.H., M.H Dan Yosi Pangandaran, S.H., Jalan Bhayangkara Depan IGD RS-Bhayangkara, Furia, Kotaraja, Kota Jayapura, Papua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 212/SK-Y&A/XII/2022 dan 213/SK-Y&A/XII/2022 tertanggal 10 Desember 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor W30.UI/204/HK.02.04/12/2022 dan W30.UI/205/HK.02.04/12/2022 tanggal 12 Desember 2022, sebagai **Para Pembanding semula Para Tergugat**;

**I a w a n**

- 1. Abisai Rollo, S.H., M.H.**, Warga Negara Indoensia, pekerjaan Ketua DPRD Kota Jayapura, beralamat di Jalan Tuar Teberi, BTN Bumi Cenderawasih, B 17, Kotaraja, Kota Jayapura, Provinsi Papua, dalam hal ini bertindak selaku Ondoafi Skouw Yambe, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya Jusuf S. Timisela, S.H., M.H., Advokat dan Pengacara pada Kantor "Justitia Pratama Law Firm", beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 12, Utan Kayu Selatan Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0150/KMB/SK-JPLF/I/2023, tanggal 4 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura di bawah Register Nomor W30.UI/22/HK.02.04/1/2023, tanggal 11 Januari 2023, selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat**;

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Papua, beralamat di Jalan Tanjung Ria Nomor 26, Tanjung Ria, Kecamatan Jayapura Utara, Kota Jayapura, Provinsi Papua, selanjutnya disebut **Turut Terbanding semula Turut Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 02 Maret 2023 Nomor 8/PDT/2023/PT JAP tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 02 Maret 2023 Nomor 8/PDT/2023/PT JAP tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 02 Maret 2023 Nomor 8/PDT/2023/PT JAP;
4. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan Perkara Nomor 103/Pdt.G/2022/PN Jap;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 103/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 9 Desember 2022, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Melakukan Perbuatan melawan Hukum;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat Dan Pelepasan Hak tanggal 10 Nopember 1989 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 1 Oktober 1994

*Halaman 2 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/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

dan Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01 tanggal 27-7-1999, Surat Ukur No. 02/BPN/1999, tanggal 02-03-1999, yang terletak di Desa Koya Timur, Kec. Muara Tami, Propinsi Irian Jaya sekarang Provinsi Papua atas nama PT. Bangkit Cenderawasih Permai (Ic Tergugat I);

• Menyatakan Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Herman K Rollo adalah satu satunya pemilik yang sah dan berhak atas tanah adat seluas ± 1.430.396.M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Koya Timur, Kec. Muara Tami, Provinsi Irian Jaya sekarang Provinsi Papua dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan : Jalan Raya/Tanah Negara;
  - Sebelah Selatan dengan : Saluran Irigasi;
  - Sebelah Timur dengan : Tanah Negara;
  - Sebelah Barat dengan : Tanah Negara.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa yang dikuasainya kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
- Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) kepada Penggugat setiap hari di hitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.965.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh lima ribu Rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jayapura diucapkan pada tanggal 9 Desember 2022 dengan dihadiri oleh kuasa para Pembanding semula para Tergugat dan kuasa Terbanding semula Penggugat, Para Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 212/SK-Y &A/XII/2022 dan 213/SK-Y&A/XII/2022 tertanggal 10 Desember 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor W30.UI/204/HK.02.04/12/2022 dan W30.UI/205/HK.02. 04/12/2022 tanggal 12 Desember 2022, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 103/Pdt.G/2022/PN.Jap pada hari Senin tanggal 12 Desember 2022 yang dibuat oleh Harly Yunus, SH, Panitera Pengadilan Negeri Jayapura. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima tanggal 16 Desember 2022 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayap

Halaman 3 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/Pdt/2023/P1-JAP



ura ;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding pada tanggal 9 Januari 2023 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 24 Januari 2023, oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding tanggal 16 Januari 2023 yang telah pula disampaikan kepada para Pembanding tanggal 17 Januari 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan para Pembanding semula para Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Bahwa secara tegas Para Pembanding, menolak dan berkeberatan atas putusan *Judex Factie* tingkat pertama, dikarenakan Para Pembanding sangat berkeberatan atas Keputusan Pengadilan Negeri Jayapura tersebut diatas baik mengenai penerapan hukum, pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusannya.
2. Bahwa secara yuridis Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura telah salah dalam putusannya. Karena telah salah dalam mempertimbangkan atas materi eksepsi dan pokok perkara dalam perkara a quo.

Bahwa untuk itu adapun alasan-alasan diajukan banding oleh Pemohon Banding dalam perkara a quo atas putusan *judex factie* tingkat pertama, sebagaimana termuat dalam Memori Banding ini, yakni :

### A. TENTANG SIDANG PEMERIKSAAN SETEMPAT.

Bahwa dalam perkara a quo telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat dan dari sidang pemeriksaan setempat tersebut terbukti di peroleh hasil bahwa di atas objek tanah yang disengketakan oleh Terbanding ternyata masih terdapat pihak-pihak yang tidak di tarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo padahal para pihak tersebut adalah pemilik dan telah

Halaman 4 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai objek tanah baik secara defacto maupun secara de yure atas bagian tanah yang diperkarakan oleh Terbanding, yakni atas nama:

1. Para Pengusaha Peternakan Ayam.
2. Lukas Enembe seluas 20 (dua puluh) hektar.
3. Pihak-pihak Lain yang tidak sempat didata dalam sidang Pemeriksaan Setempat.

Bahwa mendasari atas hasil sidang terdapat pihak-pihak sebagai pemilik tanah dan telah menguasai atas objek sengketa yang tidak diikuti ditarik sebagai Tergugat oleh Terbanding dalam perkara a quo, padahal hukumnya sebagaimana ditetapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151/K/Sip/1975 tanggal 13-5-1975 bahwa tanpa menggugat pihak lain yang berwenang dan seharusnya masuk atau diikuti sertakan dalam gugatan, maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap, sebab ada keharusan dalam hukum acara perdata para pihak seharusnya masuk dalam perkara harus dicantumkan secara lengkap, dengan demikian karena tidak digugatnya pihak lain yang seharusnya masuk menjadi pihak dalam perkara, menjadikan gugatan Terbanding kurang pihak, maka didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1087 K/Sip/1972 Tahun 1975. Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977, maka gugatan Terbanding mengandung cacat plurium litis consortium, sehingga berakibat gugatan Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa oleh karena hasil sidang peninjauan setempat merupakan fakta yang ditemukan hakim didalam persidangan atas objek yang disengketakan sehingga mempunyai daya kekuatan mengikat bagi hakim, dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3197/K/Sp/1983, dimana sidang peninjauan setempat dapat menjadi dasar bagi hakim untuk menerima dan menolak gugatan, bahwa mendasari pada sidang Pemeriksaan setempat, telah membuktikan bahwa gugatan Terbanding kurang pihak sehingga hukumnya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 5 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP

## B. TENTANG EKSEPSI PARA TERBANDING

Bahwa secara tegas Para Terbanding, menyatakan dengan tegas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak keseluruhan pertimbangan hukum *Judex Factie* atas materi Eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding, karena pertimbangan *Judex Factie* bertentangan dengan hukum dan Sidang Pemeriksaan setempat serta sangat bertentangan dengan Hukum Acara Perdata.

Majelis Hakim Tinggi Yang Terhormat,

Bahwa untuk itu atas materi Eksepsi dari Para Pembanding kembali diajukan dan menjadi materi dalam pemeriksaan tingkat banding dikarenakan, atas Materi Eksepsi yang diajukan oleh Para Pembanding tidak cukup dipertimbangkan oleh *Judex Factie*, dan pertimbangan hukum *Judex Factie* atas Eksepsi telah menabrak dan bertentangan dengan hukum acara perdata dan Yurisprudensi, Eksepsi-eksepsi dimaksud, yakni sebagai berikut :

## I. Eksepsi Atribusi Kekuasaan (Kompetensi Absolute).

Adapun alasan-alasan yuridis diajukannya Eksepsi Kompetensi Absolute ini adalah sebagai berikut :

Bahwa mendasari pada gugatan Penggugat, dimana Penggugat dalam petitum angka 7 (tujuh), yakni berbunyi :

"Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dapat menerbitkan hak baru dengan mempergunakan putusan ini kepada Penggugat".

Bahwa mendasari pada petitum gugatan Terbanding tersebut yang menuntut untuk lahirnya hak baru sedangkan sengketa dalam perara ini objeknya adalah sertifikat, dan Pengadilan Umum tidak berwenang untuk membatalkan dan menerbitkan hak atas produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dan penerbitan Kepemilikan hak atas tanah adalah merupakan kewenangan Badan Pertanahan dan bukannya Pengadilan, maka sengketa yang dipermasalahkan oleh Terbanding adalah sengketa Tata Usaha Negara. (Yurisprudensi MA tanggal 3-11-1971 Nomor 383/SIP/1971, mengenai Pengadilan tidak berwenang membatalkan Sertipikat Hak Tersebut, kewenangan administratif).

Bahwa berdasarkan pendapat ahli M. Yany Harahap, SH, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* yang menyatakan

Halaman 6 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT.1AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Eksepsi Kompetensi Absolute merupakan yuridiksi Absolute sehingga merupakan persoalan ketertiban umum (Public order), oleh karena itu tidak bisa dilanggar oleh siapapun, pelanggaran terhadapnya adalah batal demi hukum.

Bahwa diajukannya Eksepsi kompetensi Absolute ini oleh Pemohon Kasasi maupun oleh Pemohon Kasasi II (Tergugat II), dikarenakan sebagai berikut:

1. Bahwa merujuk pada pasal 134 HIR, dan pasal 132 Rv, dinyatakan Eksepsi kewenangan Absolute dapat diajukan oleh Tergugat setiap saat, yaitu selama proses pemeriksaan berlangsung dan dapat juga diajukan sebelum putusan dijatuhkan.
2. Bahwa oleh karena atas perkara dimaksud Absolute merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa merujuk pada gugatan yang diajukan oleh Terbanding atas objek sengketa ternyata sebagai akibat dikeluarkannya dan atau diterbitkannya sertifikat tanah atas nama Pemanding I, yang merupakan objek gugat Terbanding dalam perkara a quo.

Bahwa oleh karena Sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang merupakan keputusan tertulis Pejabat Tata Usaha Negara, maka apabila terjadi sengketa absolute melalui forum Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara selanjutnya disebut "UU PTUN" yang mengatur mengenai pengertian sengketa tata usaha negara serta pengertian objek tata usaha negara sebagai berikut:

Pasal 1 angka (10) berbunyi: *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat"*

#### 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)



*dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Pasal 53 ayat (1) yang berbunyi: “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Maka sengketa dalam perkara ini dapatlah dibuktikan adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara karena objek gugat adalah sebagai akibat dikeluarkannya sertifikat atas nama Pembanding I, sehingga secara yuridis merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan menyangkut Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka pengajuan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Kelas 1A Jayapura oleh Terbanding tidaklah procedural karena absolute merupakan kewenangan Pengadilan Tata usaha Negara, sehingga Judex Factie tidak berwenang dan atau telah melampaui batas wewenangnya dalam memeriksa dan mengadili atas perkara a quo dikarenakan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian berdasarkan uraian yuridis tersebut diatas, adalah sangat tidak berlebihan apabila dimohonkan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa dan yang Mengadili perkara ini, untuk memutus dengan Menyatakan atas perkara a quo in cassu adalah sengketa Tata usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Jayapura tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo karena secara absolute merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jayapura.

## II. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Daluarsa.

Eksepsi ini diajukan sehubungan dengan gugatan Terbanding lewat waktu (daluarsa), dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

- a. DALUARSA MENURUT KETENTUAN UNDANG-UNDANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mendasari pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur :

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.*

Bahwa mendasari pada objek yang dipersengketakan oleh Terbanding ternyata atas Sertifikat-sertifikat yang disengketakan telah diumumkan dan diterbitkan pada tahun 1994 dan tahun 1999.

Bahwa diatas objek sengketa Pembanding I telah menempati dan menguasainya selama kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) Tahun dan tidak pernah ada keberatan dan complain dari Terbanding maupun masyarakat sekitar dan atau pemerintah atau ahli waris dari Terbanding.

Bahwa seharusnya sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 tahun Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tenggang waktu untuk pengajuan gugatan dalam perkara a quo tidak melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari :

1. Tenggang waktu pengajuan gugatan atas objek sengketa I, adalah pada tahun 1994.
2. Tenggang waktu pengajuan gugatan atas objek sengketa II, adalah pada tahun 1999.

Bahwa akan tetapi atas Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) terhadap objek sengketa barulah diajukan oleh Terbanding pada tahun 2022, sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terbukti gugatan atau permohonan yang diajukan oleh Terbanding telah melewati tenggang waktu yang ditentukan oleh ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka untuk itu terbukti gugatan yang diajukan oleh Terbanding telah lewat waktu dan atau daluarsa, sehingga patutlah untuk ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima.

b. DALUARSA MENURUT HUKUM PERDATA DAN HUKUM

Halaman 9 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PD1/2023/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)



ADAT.

Bahwa mendasari pada objek tanah yang dipersengketakan oleh Terbanding telah dikuasai, dimiliki dan dimanfaatkan oleh Pemanding I sejak tahun 1994 dan di beberapa tempat lainnya pada tahun 1999 serta telah juga dikuasai oleh pihak lainnya, jikalau dilihat dari tahun pemanfaatannya dan apabila atas objek sengketa benar milik Terbanding, maka Terbanding telah menelantarkan dan kehilangan hak atas objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), bahwa kepemilikan atas tanah dapat hapus apabila tanah telah ditelantarkan.

Bahwa atas dasar tanah yang dibiarkan dan tidak dikuasai serta tidak dimanfaatkan oleh Terbanding selama kurun waktu 33 (tiga puluh tiga) tahun dengan mendasari pada ketentuan Hukum Adat, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Yurisprudensi sehingga secara yuridis menghapuskan hak atau perolehan hak dari Terbanding karena daluarsa.

Bahwa daluarsa bukan hanya menghapus hak tapi juga menimbulkan hak maka oleh karena Pemanding I maupun pihak lainnya sebagai penerima hak dari pecahan sertifikat atas objek sengketa dan telah menguasai atas tanah yang disengketakan sejak tahun 1994 dan tahun 1999, sampai dengan saat ini secara terus menerus dan secara tegas dan diketahui oleh umum, dan merupakan fakta notoir. Oleh karenanya dengan dasar daluarsa maupun pihak lainnya sebagai penerima hak dari pecahan sertifikat atas objek sengketa telah menjadi pemilik tanpa perlu pembuktian menurut hukum.

Bahwa Hukum adat juga mengenal lewat waktu (daluarsa) yang menghapuskan hak atau memperoleh suatu hak, KUHPPerdata menentukan batas waktu secara tegas yakni selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 1963 KUH Perdata, dalam hukum adat mengenal lembaga yang disebut *Rechtsverwerking* atau pelepasan hak, karena dengan lewatnya waktu tertentu. Lembaga Daluarsa maupun *Rechtsverwerking* berpijak pada asas kepastian

Halaman 10 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum (*rechtszekerheid*), dalam hukum adat lamanya waktu tersebut ditentukan berdasarkan waktu perolehan haknya berdasarkan kasuistik yakni 15 (lima belas) tahun, 18 (delapan belas) tahun dan 20 (dua puluh) tahun sebagaimana terbukti dalam berbagai Yurisprudensi, RV atau HR maupun Putusan Mahkamah Agung, antara lain sebagai berikut:

- Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 499 K/Sip/1970 (4 Februari 1970).
- Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (*bezit*) itu adalah berdasarkan hukum (Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241);
- Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T. 154, hal. 269).
- Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, Penggugat yang kemudian mengajukan gugatan dianggap telah melepaskan haknya (Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, tanggal 24 November 1952).
- Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa ijin Penggugat, namun karena ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap Penggugat dianggap membenarkan keadaan tersebut (Putusan MA No. 695 K/Sip/1973, tanggal 21 Januari 1974).
- Bahwa dengan telah membiarkan berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu

Halaman 11 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang Tergugat/Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975);

- Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*) (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958);

Bahwa mengingat Terbanding tidak pernah menguasai dan/atau telah membiarkan penguasaan tanah kepada pihak lain, dan lagi pula Terbanding tidak pernah mempermasalahkan atas tanah yang dikuasai oleh Para Pembanding selama 25 (dua puluh lima) tahun maka Terbanding dianggap telah melepaskan haknya, dan pengajuan gugatan oleh Terbanding telah daluarsa, dan Pembanding I maupun pihak lainnya sebagai penerima hak dari pecahan sertifikat atas objek sengketa telah menguasai sejak tahun 1994, dan tahun 1999 sampai dengan saat ini dengan itikad baik oleh karenanya sah dan berdasar hukum atas tanah tersebut menjadi hak milik dari Pembanding I maupun pihak lainnya sebagai penerima hak dari pecahan sertifikat atas objek sengketa karena alasan daluarsa, sehingga adalah sah dan berdasar hukum dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Terbanding atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*) karena daluarasa.

c. DALUARSA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

*Halaman 12 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP*

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut "PP 24/1997" Pasal 32 ayat (2) mengatur :

#### 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)



*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik atau secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”*

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 119/PDT/2014/PT.PBR yang telah berkekuatan hukum tetap dimana dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa :

*“Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan mengenai Eksepsi Daluarsa Perkara tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, mengenai fakta penerapan hukum Daluarsa 5 (lima) tahun terhadap Daluarsa Perkara, karena faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 481 Tahun 2011 yang berasal Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 587 Tahun 1979 dan diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 188 Tahun 1998 dan dipecah menjadi 4 (empat) Sertifikat:*

- *Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 478 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;*
- *Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 479 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;*
- *Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 480 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;*
- *Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 481 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;*

*Bahwa dengan terbitnya asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 587 Tahun 1979 dan diubah menjadi 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 478 Tahun 2011, 479 Tahun 2011, 480 Tahun 2011 dan 481 Tahun 2011, maka gugatan Penggugat tanggal 1 Agustus 2013, maka gugatan Penggugat ke Pengadilan dengan lamanya penerbitan Sertifikat telah*



melebihi 5 (lima) Tahun atau lebih kurang 35 (tiga puluh lima) tahun lamanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atas penerbitan suatu Sertifikat itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut Jo Pasal 1967 KUH Perdata, hak menuntut Perdata hanya 30 tahun (Daluarsa).

Bahwa mendasari pada objek yang dipersengketakan oleh Terbanding ternyata atas sertifikat-sertifikat yang disengketakan telah diumumkan dan diterbitkan yakni tahun 1994 dan tahun 1999. Bahwa dari objek yang disengketakan oleh Terbanding, terbukti telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga dengan Terbanding mengajukan gugatan pada tahun 2022, dan tenggang waktunya telah melebihi 5 (lima) tahun maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), sehingga adalah sah dan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena daluarsa.

III. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*Cacat Formil*).

Bahwa menurut M. Yahya Harahap didalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 58), Posita/Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi 2 (dua) unsur yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) disekitar hubungan hukum dimaksud.

Bahwa lebih lanjut dijelaskan oleh M. Yahya Harahap didalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, bahwa dalil gugatan yang dianggap tidak mempunyai dasar/landasan hukum (*rechtelijke grond*), yakni:

1. Pembebasan pidana atas laporan Tergugat, tidak dapat dijadikan dasar hukum menuntut ganti rugi.
2. Dalil gugatan berdasarkan perjanjian tidak halal.
3. Gugatan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum, Halaman 14 dan 40 Putusan Perkara Nomor 8/PD17/2023/PT JAP mengenai kesalahan hakim dalam melaksanakan fungsi peradilan.
4. Dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa.
5. Tuntutan ganti rugi atas sesuatu hasil yang tidak dirinci



berdasarkan fakta.

6. Dalil gugatan mengandung saling bertentangan.
7. Hak atas objek gugatan tidak jelas.

Bahwa mendasari pada gugatan Terbanding terhadap Para Pemanding, dalam perkara *a quo*, ternyata gugatan yang diajukan Terbanding dalam perkara *a quo* tidak mempunyai dasar/landasan hukum (*rechtelijke grond*) karena yang menjadi objek gugatan adalah objek tanpa dasar hak, sebagaimana yang digariskan oleh Hukum Acara sebagaimana termuat dalam buku M. Yahya Harahap, SH, dengan pembuktian.

Bahwa gugatan Terbanding tidak mempunyai dasar hukum karena mendasari syarat yang ditetapkan oleh M. Yahya Harahap yakni Hak Atas Objek gugatan tidak jelas dimana didalam gugatan Penggugat/Terbanding telah menyatakan pemilik satu-satunya atas tanah adat sekaligus sebagai ahli waris dari Alm. Herman K. Rollo atas tanah adat seluas 5.000.000 M2 dan atau 500 hektar yang terletak didesa Koya timur Kecamatan Muara Tami Provinsi Irian Jaya sekarang Papua, namun dalam gugatan atas objek sengketa tanpa dasar hak baik selaku ahli waris maupun sebagai kepala suku, sehingga atas gugatan Penggugat/ Terbanding menjadi tidak jelas, oleh karenanya gugatan Penggugat/Terbanding yang diajukan atas objek gugatan yang tidak jelas sehingga dikategorikan gugatan tidak mempunyai dasar hukum.

Bahwa mendasari pada gugatan Terbanding terhadap para Tergugat ternyata tidak mempunyai dasar/landasan hukum (*rechtelijke grond*) karena, hak atas objek gugatan tidak jelas, maka untuk itu berdasarkan prinsip dan dasar yang ditetapkan oleh M. Yahya Harahap didalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, mengenai syaraf formil dari suatu gugatan Perdata, dengan demikian untuk itu dapat dibuktikan bahwa gugatan Terbanding tidak memiliki dasar/landasan hukum (*rechtelijke grond*) dan atau cacat formil, dengan demikian berakibat gugatan Terbanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkeverklaard).

#### IV. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT/TERBANDING



KABUR (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa eksepsi ini diajukan karena gugatan Penggugat/Terbanding tidak jelas dan atau kabur, yakni sebagai berikut :

a. Gugatan Penggugat tidak memuat status dan kapasitas hukum dari Penggugat prinsipal dengan jelas.

Bahwa mendasari pada pembukaan gugatan Penggugat/Terbanding pada bagian identitas dan posita gugatan Penggugat/Terbanding pada angka 1 posita gugatan terlihat jelas identitas Penggugat/Terbanding tidak jelas dan berbeda beda serta saling bertentangan apakah Penggugat/Terbanding sebagai ahli waris dari Alm Herman K. Rollo, atau seabgai kepala suku Skouw Yambe dan atau sebagai kepala suku besar skouw yambe atau sebagai ondoafi skouw yambe, semuanya tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat/Terbanding menjadi tidak cermat, kabur tidak sempurna, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Gugatan Penggugat/Terbanding tidak memuat indentitas Tergugat II /Pembanding II secara jelas.

Bahwa merujuk pada gugatan Penggugat/Terbanding tampak jelas Penggugat/Terbanding tidak memuat dan menguraikan secara jelas indentias Pembanding II/Tergugat II secara jelas dan siapa saja ahli waris yang seharusnya dijadikan Tergugat, karena tidak memuat nama dan status dari Pembanding II /Tergugat II sampai disebut ahli waris, oleh karenanya sangat jelas terlihat kelemahan-kelamahan gugatan Terbanding/Penggugat, padahal suatu gugatan perdata adalah keharusan harus jelas dan terang atas pihak yang dijadikan tergugat ataupun penggugat.

Bahwa fakta hukum yang merupakan notoir semua orang maupun badan hukum selaku subjek hukum mempunyai nama dan identitas dan kapasitas serta status hukum, akan tetapi mendasari pada gugatan Terbanding/ Penggugat pada bagian identitas Pembanding II/ Tergugat II ternyata tidak memuat/ tidak mencantumkan nama dan identitas Tergugat II secara jelas dan lengkap dalam gugatan.

Bahwa dengan tidak dimuat/dicantumkannya dan atau tidak adanya



nama dan identitas atas pihak yang dijadikan tergugat, terbukti bahwa gugatan Terbanding/ Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur.

Bahwa didasarkan pada ketentuan Pasal 8 RV, yang mensyaratkan dalam gugatan identitas para pihak harus dimuat secara jelas dan lengkap, maka dengan Terbanding/Penggugat tidak memuat identitasnya secara jelas dan lengkap maka terbukti gugatan Terbanding/Penggugat tidak cermat dan teliti oleh karenanya sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 RV, sehingga gugatan *a quo* menjadi kabur (*obscur libel*).

c. Bahwa gugatan Terbanding/ Penggugat tanpa dasar dan alas hak.

Bahwa mendasari pada gugatan Terbanding/Penggugat objek yang menjadi sengketa didalam gugatannya tidak terdapat alas hak, sehingga gugatan diajukan tanpa dasar hak. Bahwa dengan tidak jelasnya objek yang disengketakan oleh Terbanding/Penggugat menjadikan gugatan Terbanding/Penggugat kabur, sehingga adalah sah dan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

d. Bahwa Gugatan Terbanding/ Penggugat telah mengalami Perubahan pada Petitem gugatan.

Bahwa mendasari pada gugatan Terbanding/Penggugat ternyata telah mengalami perubahan serta perbaikan yang telah bertentangan dengan hukum acara perdata, dan hal ini membuktikan bahwa gugatan Terbanding/Penggugat tidak sempurna dan gugatan tidak cermat, karena telah melakukan perubahan pada bagian petitem gugatan, dan perubahan dimaksud sangat bertentangan dengan hukum acara.

Bahwa hukumnya petitem gugatan dalam situasi apapun tidak boleh mengalami perubahan apalagi Terbanding dalam perkara ini menggunakan kuasa hukum, sehingga perubahan tersebut tidak dapat ditolerir berdasarkan ketentuan hukum acara perdata.

Bahwa suatu gugatan perdata sebagaimana syarat yang diatur dalam ketentuan Pasal 8 ~~Reglement 40~~ <sup>Halaman 17 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2022/PT (PA)</sup> ~~de Burgerlijk Rechtsvordering (RV)~~ haruslah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), akan tetapi mendasari pada gugatan penggguat dalilnya kabur dan tidak cermat serta tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempurna, maka terbukti atas gugatan Terbanding/Penggugat tidak memenuhi asas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering (RV)*, dengan demikian dikarenakan gugatan Terbanding/Penggugat mengandung cacat obscur libel, maka adalah sah dan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan atas uraian eksepsi tentang gugatan Terbanding/Penggugat kabur (*obscur libel*), maka untuk itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 195 K/AG/1994 tertanggal 20 Oktober 1995, menetapkan:

*"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libels), maka hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan keputusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan."*

Maka untuk itu adalah sah dan berdasar hukum atas gugatan Terbanding/Penggugat untuk dinyatakan ditolak dan atau tidak dapat diterima. Bahwa karena gugatan serta obyek perkara Terbanding/Penggugat adalah kabur dan/atau tidak jelas serta tidak memiliki dasar hukum, sehingga adalah sangat berdasar dan beralasan bagi Para Pembanding/Tergugat untuk meminta kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan/atau menyatakan gugatan dalam perkara *a quo* ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

## V. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* (Gugatan Penggugat Kurang Pihak)

Bahwa diajukan eksepsi ini karena gugatan Terbanding/Penggugat pihak yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap (kurang pihak) karena dalam perkara *a quo* terdapat pihak dalam perkara yang harus digugat, barulah sengketa dalam perkara *a quo* murni dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, dikarenakan objek gugatan Terbanding/Penggugat adalah tanah yang faktanya diatas tanah tersebut telah dikuasai oleh beberapa pihak lain selain Pembanding/Penggugat, maka sebagai akibatnya yang digugat dan atau ditarik juga sebagai Tergugat adalah pihak-pihak lain yang telah menempati dan menguasai serta memiliki atas objek



yang disengketakan sehingga perkara ini dapat terselesaikan secara menyeluruh.

Bahwa tanpa menggugat pihak lain yang berwenang dan seharusnya masuk atau diikuti sertakan dalam gugatan, maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap, sebab ada keharusan dalam hukum acara perdata para pihak seharusnya masuk dalam perkara harus dicantumkan secara lengkap, sebagaimana ditetapkan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151/K/Sip/1975 tanggal 13-5-1975*.

Dengan demikian karena tidak digugatnya pihak lain yang seharusnya masuk menjadi pihak dalam perkara, menjadikan gugatan Terbanding/Penggugat kurang pihak, maka didasarkan pada *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1972 Tahun 1975 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977*, maka gugatan Terbanding/Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium, sehingga berakibat gugatan Terbanding/ Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa mendasari keseluruhan dalil yuridis yang diajukan oleh Pemanding I/Tergugat I yang terangkum dalam materi eksepsi adalah sah dan berdasar hukum, maka untuk itu dimohonkan kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat/ Terbanding tidak dapat diterima.

## B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa terhadap putusan Judex Factie pada Pengadilan Negeri Jayapura, Para Pemanding menyatakan menolaknya, karena bertentangan dengan hukum acara perdata.

Adapun dasar-dasar keberatan Para Pemanding atas putusan judex factie, dengan alasan yuridis sebagai berikut :

Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi,

Bahwa mendasari baik dalam gugatan maupun replik dan pembuktian Terbanding tidak dapat menunjukkan bukti hak atas objek sengketa, dimana menurut hukum bukti yang sempurna untuk tanah adalah sertifikat hak milik (SHM), dan oleh karena Terbanding tidak mempunyai

Halaman 19 dan 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDI/2023/PT JAP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti kepemilikan atas objek sengketa maka adalah sah dan berdasar hukum dan terbukti Terbanding bukan sebagai pemilik hak atas objek sengketa.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut "PP 24/1997" Pasal 32 ayat (2) mengatur :

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik atau secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut"*

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 119/PDT/2014/PT.PBR yang telah berkekuatan hukum tetap dimana dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa :

*"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan mengenai Eksepsi Daluarsa Perkara tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, mengenai fakta penerapan hukum Daluarsa 5 (lima) tahun terhadap Daluarsa Perkara, karena faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 481 Tahun 2011 yang berasal Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 587 Tahun 1979 dan diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 188 Tahun 1998 dan dipecah menjadi 4 (empat) Sertifikat:*

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 478 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 479 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 480 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 481 Tahun 2011 tanggal 29 Desember 2011 ;

#### 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)



*Desember 2011 ;*

*Bahwa dengan terbitnya asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 587 Tahun 1979 dengan dihubungkan tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat tanggal 1 Agustus 2013, maka gugatan Penggugat ke Pengadilan dengan lamanya penerbitan Sertifikat telah melebihi 5 (lima) Tahun atau lebih kurang 35 (tiga puluh lima) tahun lamanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No : 24 Tahun 1997 atas penerbitan suatu Sertifikat itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut ;*

*Bahwa mendasari pada objek yang dipersengketakan oleh Terbanding ternyata atas sertifikat-sertifikat yang disengketakan telah diumumkan dan diterbitkan yakni tahun 1994 dan tahun 1999. Bahwa dari objek yang disengketakan oleh Terbanding, terbukti telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga dengan Terbanding mengajukan gugatan pada tahun 2022, dan tenggang waktunya telah melebihi 5 (lima) tahun maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut "PP 24/1997" Pasal 32 ayat (2) mengatur : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik atau secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut",*

*Maka mendasari pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut "PP 24/1997" Pasal 32 ayat (2) terbukti Sertifikat Terbanding I telah mempunyai kekuatan hukum mengikat dan Pembanding I telah sah sebagai pemilik dan tidak dapat diperkarakan lagi.*

*Bahwa mendasari pada pertimbangan hukum judex factie halaman 110 alinea ke-satu dalam putusan a quo, telah menyatakan jual beli tidak sah*

Halaman 21 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



karena adanya penipuan, sedangkan dalam perkara ini tidak ada pembuktian mengenai adanya penipuan dalam jual beli tersebut, dan dalam perkara ini tidak adanya suatu putusan pidana yang membuktikan adanya unsur delik penipuan dalam jual beli sehingga terbukti pertimbangan hukum *judex factie* telah salah dalam menerapkan hukumnya dan lagi pula *judex factie* tidak secara khusus menyatakan perjanjian jual beli yang terjadi dibatalkan atau dapat dibatalan secara hukum.

Bahwa mendasari pada gugatan Terbanding adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan bukannya gugatan wanprestasi untuk pembatalan suatu perjanjian jual beli, maka jikalau *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya dalam mengabulkan gugatan Terbanding dengan mendasari pada suatu perjanjian yang menurut *judex factie* adalah perjanjian yang tidak sah namun atas perjanjian tersebut tidak pernah dibatalkan oleh suatu putusan pengadilan dan masih berlaku, dan jikalau dasar putusan *judex factie* menyatakan perjanjian jual beli yang terjadi terdapat suatu penipuan namun tidak adanya suatu putusan pidana yang membenarkan atas pertimbangan hukum *judex factie*, maka membuktikan pertimbangan hukum *judex factie* telah salah dalam menerapkan hukumnya, dan patutlah putusan *a quo* untuk dibatalkan.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Hukum perjanjian dari hukum perdata menganut asas konsensualisme. Artinya, untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau terciptanya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada saat tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat.

(R. Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 2)

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, dari pendapat R. Subekti tersebut diatas jual beli telah terjadi ketika para pihak telah mencapai

Halaman 22 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PD1/2023/PT JAP



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat, meskipun kebendaannya belum diserahkan, hal ini dapat diartikan walaupun pembayarannya secara mencicil tidak dapat membatalkan jual beli yang terjadi. Bahwa dari pendapat hukum R. Subekti tersebut dapat dijadikan acuan untuk membatalkan pertimbangan hukum *judex factie*.

*Judex factie* tidak cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende gemotiveerd*) bahwa pada fakta persidangan baik bukti-bukti tertulis maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding terbukti Para Pembanding adalah Pembeli yang beritikad baik sebagaimana ketentuan, sebagai berikut :

- SEMA Nomor : 07/2012 tanggal 12-9-2012.
- Yurisprudensi MA Nomor : 1230 K/SIP/1980 tanggal 29-3-1992.
- Yurisprudensi MA Nomor : 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30-1-1996.
- Peraturan MA Nomor 1267 K/Pdt/2012 tanggal 31-5-2013.

Tak satupun peraturan perundang-undangan, baik hukum adat, KUH Perdata, dan setelah Indonesia merdeka PP 10 tahun 1961 Jo. PP 24/1997, tidak ada syarat bahwa dengan tidak dilaksanakan peruntukan/penggunaan tanah, bukanlah menjadi batal suatu jual beli dibawah tangan, dihadapan camat dan Kepala Desa/Kelurahan, dihadapan PPAT, maka dapat dibatalkan suatu jual beli sebidang tanah. Demikian juga dalam Jurisprudensi M A karena sesungguhnya kewenangan peruntukan dan penggunaan sebidang tanah adalah kewenangan Pemda setempat. Sejak tanah dibeli, Pemda Papua juga belum pernah menegor pembeli, bahkan diberikan ijin membayar, kalau mengenai rumah dll, hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA No. 5 tahun 1960 yang berbunyi Pemda berwenang mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Hal ini dapat dilihat dari Peraturan Daerah (Perda Papua Barat Nomor 4 Tahun 2022  
Halaman 23 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP  
Tentang RUTR).

Menimbang bahwa alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan

### 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

oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas dalil Para Pembanding dalam Memori Banding yang diajukan tanggal 16 Desember 2022 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dan sependapat dengan pertimbangan judex facti pada Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura dalam Keputusan No 103/Pdt.G/2022/PN-Jap tertanggal 9 Desember 2022 karena pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama telah tepat dan benar;

2. Bahwa secara keseluruhan isi dalil Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Tergugat telah dipertimbangkan dengan baik secara menyeluruh oleh judex facti Pengadilan Negeri Jayapura dan sudah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan secara menyeluruh dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

## A. TANGGAPAN TERBANDING TERHADAP DALIL KEBERATAN DALAM MEMORI BANDING PARA PEMBANDING MENGENAI PEMERIKSAAN SETEMPAT (*PLAATSOPNEMING*).

1. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan dalil Pembanding I poin A halaman 4 dan dalil Pembanding II poin A halaman 4 tentang pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) karena dalil yang dikemukakan oleh Para Pembanding/Para Tergugat tidak ada hubungannya dengan pemeriksaan setempat karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat (*SEMA 7/2001*) yang memberikan wewenang bagi Hakim untuk melaksanakan proses persidangan diluar pengadilan, dan langsung pada lokasi objek sengketa. Tujuan dari adanya Pemeriksaan Setempat tersebut adalah guna memperoleh kepastian hukum mengenai lokasi, ukuran dan batas serta kualitas dari objek sengketa berupa barang tidak bergerak yaitu tanah, salah satunya;

2. Bahwa dalil Pembanding I dan Pembanding II pada poin a halaman 4 merupakan pengakuan nyata para pembanding dalam pemeriksaan setempat (*vide putusan halaman 61*) kalau obyek tanah sengketa berstatus sebagai tanah negara berdasarkan Sertifikat Hak Guna Usaha (*SHGU*) telah

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di perjual-belikan dan tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan setempat yang disampaikan oleh para pembanding sebagai bukti adanya perbuatan melawan hukum yang mana jelas dan terang obyek sengketa di peruntukan untuk peternakan sapi bukan untuk diperjual-belikan, sebab berdasarkan fakta dan dibenarkan oleh judex facti tingkat pertama tidak terdapat adanya peternakan sapi dan pemotongan hewan sebagaimana peruntukan SHGU A quo dengan demikian apa yang didalilkan oleh para pembanding tidak masuk dalam ranah pemeriksaan setempat dengan demikian sangat beralasan bagi judex facti Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding poin A halaman 4 dan dalil Pembanding II poin A halaman 4 A quo dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama;

## B. TANGGAPAN TERBANDING TERHADAP DALIL KEBERATAN PARA PEMBANDING DALAM MEMORI BANDING TENTANG EKSEPSI YANG DI AJUKAN OLEH PARA PEMBANDING/PARA TERGUGAT SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka I nomor 1 halaman 5 Memori Banding Aquo dan sependapat dengan pertimbangan judex factie tingkat pertama adalah dalil yang tidak benar karena petitum nomor 7 merupakan permintaan penggugat namun judex factie tingkat pertama dalam pertimbangannya menolak petitum nomor 7 a quo (tidak di kebulkan) dengan pertimbangan hukumnya bahwa karena tanah obyek sengketa adalah tanah adat maka prosedur pengurusan administrasi kepemilikan hak adat sangat berbeda dengan hak-hak lain yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (vide alenea 1 halaman 115 putusan aquo), dengan demikian apa yang didalilkan oleh Para Pembanding tidak masuk dalam ranah pemeriksaan setempat dengan demikian sangat beralasan bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka I nomor 1 halaman 5 Memori Banding Aquo dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama;

2. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan

Halaman 25 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT.1AP



Pembanding II mengenai Eksepsi Atribusi Kekuasaan (Kompetensi Absolute) angka I nomor 2 halaman 6 dan halaman 7 dan sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama yang dijadikan dasar dan alasan hukum untuk menolak Eksepsi Atribusi Kekuasaan (*Kompetensi Absolute*) yang diajukan Para Terbanding/Para Tergugat sebagaimana termuat dalam putusan sela tanggal 5 Agustus 2022 (vide putusan halaman 60 alinea 2 sampai halaman 61), karena sangat jelas maksud dan tujuan dari gugatan penggugat/terbanding adalah sengketa tanah bukan sengketa mengenai keputusan pejabat tata usaha negara sebagaimana dalil para pembanding sesuai dan sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 169/G/2017/PTUN.Mtr dalam perkara antara I T R I M melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, dkk, yang secara tegas dalam pertimbangan hukumnya judex factie. Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 93K/Tun/1996 tanggal 24 Februari 1998 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22K/Tun/1998 tanggal 27 Juli 2001 diperoleh kaidah hukum bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum oleh karenanya sangat beralasan bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka I nomor 2 halaman 6 dan halaman 7 memori banding aquo, dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama;

3. Bahwa gugatan Penggugat/Terbanding didasarkan atas gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I /Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II yang telah mengalihkan fungsi tanah adat milik Ondoafi Skouw Yambe yaitu Bapak Herman K Rollo (I.c Orang tua Terbanding) yang pada awalnya untuk bekerja sama dalam usaha Peternakan Sapi dan Pematangan Hewan dengan Alm Piter Sirandan namun setelah terbit Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor 01, tanggal 27-7-1999, Surat Ukur Nomor 02/Bpn/1999, tanggal 02-03-1999, luas tanah 1.430.396.m<sup>2</sup> atas nama PT. Bangkit Cenderawasih Permai ternyata tanah obyek sengketa secara diam diam dialihkan fungsinya

Halaman 26 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



menjadi tanah negara yang di perjual belikan kepada pihak lain hal tersebut di ketahui terbanding/ penggugat pada saat pemeriksaan setempat pada saat di tanya oleh majelis hakim dan kemudian ditegaskan oleh para saksi para pbanding dalam persidangan dengan demikian terbukti bahwa para pbanding tidak memanfaatkan tanah sebagaimana peruntukannya yaitu peternakan sapi dan pemotongan hewan malah dibiarkan terlantar oleh karenanya jelas jelas merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri Jayapura dengan demikian sangat beralasan bagi judex factie pengadilan.

4. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pbanding I dan Pbanding II mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Daluarsa angka II huruf (a) halaman 7, huruf (b) halaman 8, halaman 9 dan huruf (c) halaman 9 s/d halaman 11 dan sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama yang sudah mempertimbangkan eksepsi a quo dengan baik dan benar sebagaimana terlihat didalam keputusan a quo dalam pertimbangan hukumnya pada alenea 2 halaman 111 s/d alenea 5 halaman 112 secara jelas judex factie menjelaskan bahwa tanah dalam hukum adat mendapat tempat yang istimewa sebab tidak dipandang sebagai benda dalam arti materiil Hak Petuanan (*Eeschikkingrecht*) demikian juga Pendapat Emi Herawati (Maret 2017) salah satu lembaga yang ada dalam hukum adat dan diangkat dalam hukum tanah nasional adalah *rechtsverwerking* (penelantaran) yaitu lalainya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah (<http://busniess-law.binus.ac.id>) bertolak dari pendapat ahli tersebut jelas dan terang Terbanding/Penggugat tidak pernah menelantarkan tanah obyek sengketa namun karena obyek sengketa dikuasai oleh Para Pbanding/Para Tergugat dengan dalil kerja sama peternakan sapi oleh karenanya keistimewaan bagi tanah adat mengenai daluarsa baik dipandang dari sisi undang undang maupun hukum adat tidak berlaku sehingga kapan saja dapat melakukan penuntutan sepanjang tanah adat tersebut tidak ditelantarkan hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 44 K/Pdt/2015 dalam perkara antara H. RUSLI, Dkk sebagai Pemohon Kasasi/Pbanding/Tergugat Melawan H. BAHAR sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam pertimbangan hukum judex factie

Halaman 27 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



tingkat pertama dan tingkat banding dengan tegas menolak Eksepsi Daluarsa Para Tergugat yang mendalilkan telah menguasai obyek sengketa dengan beritikad baik selama 35 tahun tanpa ada gangguan apapun kemudian eksepsi a quo di tolak oleh judex facti pengadilan tingkat pertama dan judex facti tingkat banding atas ketidak puasan Tergugat/Pembanding mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI yang kemudian menolak permohonan kasasi A quo dan menguatkan keputusan judex facti. Dengan demikian sangat beralasan bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka II huruf (a) halaman 7, huruf (b) halaman 8, halaman 9 dan huruf (c) halaman 9 s/d halaman 11 memori banding Aquo dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama;

5. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II, mengenai eksepsi tentang gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum angka III halaman 11, s/d halaman 12 dan sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama yang sudah mempertimbangkan eksepsi a quo dengan baik dan benar sebagaimana terlihat didalam keputusan a quo dalam pertimbangan hukumnya pada alenea 1, 2 dan 3 halaman 1 - 13 secara jelas judex factie menjelaskan bahwa terdapat cacat Hukum Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat dan Pelepasan Hak tanggal 10 Nopember 1989, dan Surat tanggal 1 October 1994 yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat sehingga eksepsi a quo haruslah dikesampingkan atau ditolak oleh karenanya sangat beralasan hukum bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka III halaman 11, s/d halaman 12 memori banding Aquo dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama; Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II dalam memori banding mengenai Eksepsi tentang Gugatan Penggugat/Terbanding kabur (*Obscuur libel*) angka IV huruf (a), (b) halaman 12, halaman 13 dan Huruf (c), (d) halaman 13 sampai halaman 14 serta menanggapinya sebagai berikut;

*Halaman 28 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa judex factie tingkat pertama telah benar dan tepat dalam pertimbangan hukumnya baik dalam posita maupun petitum gugatan Terbanding/Penggugat karena sangat jelas dikatakan bahwa Penggugat adalah anak kandung dari Ondoafi Besar almarhum bapak Herman K Rollo sehingga jelas posisi Terbanding/Penggugat adalah sebagai ahli waris dari sisi keturunan dan dari sisi adat secara patrilineal berhak atas jabatan Ondoafi Skouw Yambe dalam istilah sehari-hari ditengah masyarakat ada yang menyebut Kepala Suku Besar Skouw Yambe namun semua sama dan tidak ada perbedaan sehingga tidak ada alasan hukum bagi Para Pembanding/Para Penggugat untuk mendalilkan gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat, dan tidak sempurna oleh karenanya sangat beralasan hukum bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka IV huruf (a) halaman 12 memori banding Aqua dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama;

6.1 Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka IV huruf (b), halaman 13 sampai halaman 14 karena dalil a quo karena gugatan Terbanding/Penggugat sudah benar dan tepat karena sejalan dengan kaedah hukum “bahwa demi asas peradilan cepat dan efisien maka tidak perlu bagi penggugat untuk menarik seluruh ahli waris almarhum tergugat sepanjang gugatan perdata tersebut bukanlah perihal sengketa kepemilikan, selanjutnya mengenai identitas identitas para tergugat cukup disebutkan sebagai ahli waris dari almarhum yang sudah meninggal sehingga nantinya siapa yang menjual dalam persidangan bukan lagi urusan penggugat karena yang paling berkepentingan dan mengetahui siapa saja ahli waris yang bersangkutan adalah keluarga internal pihak tergugat itu sendiri vide yuriprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2917 K/Pdt/2010 tanggal 24 Agustus 2011 dalam perkara perdata antara Rosdiana Muhamad Ha Tjonno Amin sebagai pemohon kasasi dahulu sebagai penggugat melawan Rossiana Muhamad dengan *Halaman 29 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP demikian sangat beralasan hukum bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka IV huruf (b), halaman 13 sampai halaman 14*

#### 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)



*memori banding aquo;*

7. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II dalam memori Banding mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat/Terbanding kabur (*Obscuur libel*) angka IV huruf halaman 13 Hurup (c), (d) halaman 13 sampal halaman 14 serta menanggapinya sebagai berikut:

7.1 Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II dalam memori banding mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat/Terbanding kabur (*Obscuur libel*) angka IV halaman 13 hurup (c) karena secara jelas telah dltanggapi Terbanding/Penggugat pada poin 5 kontra memori banding ini sehingga dengan demikian *dalil* para peming a quo haruslah ditolak;

7.2 Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II dalam memori banding mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat/Terbanding kabur (*Obscuur libel*) angka IV hurup (d), halaman 13 dan halaman 14 dan sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama yang termuat didalam putusan a quo halaman 112 alenea 6 yang secara tegas menyatakan bahwa perubahan gugatan Penggugat dilakukan sebelum pembacaan gugatan demikian juga merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan maka sangat beralasan hukum bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka IV halaman 13 hurup (d) memori banding Aquo;

8. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II dalam memori banding mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat/Terbanding kabur (*Obscuur libel*) angka V halaman 14 dan sependapat dengan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama dalam putusan a quo halaman 114 alenea 1 karena secara nyata dan jelas gugatan Terbanding/Penggugat adalah agar pengadilan



menyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01, Tgl 27-7-1-999, Surat Ukur No. 02/Bpn/1-999, tanggal 02-03-1-999, yang terletak di Desa Koya Timur, Kec. Muara Tami, Provinsi Irian Jaya sekarang Provinsi Papua atas nama PT. Bangkit Cenderawasih Permai (Ic. Tergugat I), Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat dan Pelepasan Hak Tanggal 10 Nopember 1989, dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 1 Oktober 1994 dengan demikian sangat beralasan hukum bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka V halaman 14 memori banding Aquo;

A. TANGGAPAN TERBANDING TERHADAP DALIL KEBERATAN PARA PEMBANDING DALAM MEMORI BANDING MENGENAI POKOK PERKARA YANG DIAJUKAN OLEH PARA PEMBANDING/PARA TERGUGAT SEBAGAI BERIKUT :

9. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil keberatan Pembanding I dan Pembanding II dalam pokok perkara dan sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura;

10. Bahwa dalil tanggapan Terbanding/Penggugat dalam Eksepsi Para Pembanding merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh dengan dalil tanggapan Terbanding/Penggugat dalam pokok perkara adapun yang menjadi keberatan-keberatan Terbanding/Penggugat adalah sebagai berikut:

11. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II halaman 15 alinea 1 karena Terbanding/Penggugat baru mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01 tanggal 27-7-1999, Surat Ukur Nomor 02/Bpn/1999, tanggal 02-03-1999, Luas Tanah 1.450.396.m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Koya Timur, Kec. Muara Tami, Provinsi Irian Jaya sekarang Provinsi Papua atas nama PT. Bangkit Cenderawasih Permai, pada sekitar bulan Februari 2022 saat Istri Penggugat melakukan pembelian di SD Tazak/Polyer sengketa tepatnya di kolam renang milik Tergugat II dan kemudian Istri Penggugat dilaporkan di Subdit II Harda Bangtah Polda Papua baru



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat mengetahui kalau diatas tanah Obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01 tanggal 27-7-1999, Surat Ukur No. 02/Bpn/1999, tanggal 02-03-1999, Luas Tanah 1.450.396.m2 yang terletak di Desa Koya Timur, Kec. Muara Tami, Provinsi Irian Jaya Sekarang Provinsi Papua atas nama PT. Bangkit Cenderawasih Permai, (ic.pembanding I/Tergugat I) kemudian Penggugat mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1967 KUHPerdata tentang kadaluarsa yang secara insplisit berbunyi:

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak;

12. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II halaman 15 alenia 2, halaman 15 alenea 3 sampai dengan halaman 16 yang menyatakan bahwa Terbanding/Penggugat tidak mempunyai alas hak yang mendasari gugatan Terbanding/Penggugat dalil Para Pembanding/Para Tergugat jelas-jelas dalil yang menyesatkan dan terkesan tidak mengerti tentang azas pembuktian yang mana dalam pertimbangan judex facti ditulis untuk membuktikan dalil gugatan Terbanding/Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana termuat pada halaman 61 putusan a quo alenea 1 halaman 62 dan juga 5 orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah didepan persidangan merupakan bukti yang sah yang oleh judex facti merupakan dasar yang kuat untuk mengambil keputusan sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dengan demikian maka sangat beralasan hukum bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada angka IV halaman 15 alenia 2, halaman 15 alenea 3 sampai dengan halaman 16 a quo dan menguatkan putusan judex facti tingkat pertama a quo;

*Halaman 32 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP*



13. Bahwa selain itu yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 44 K/Pdt/2015 dalam perkara antara H. RUSH, Dkk sebagai Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Melawan H. BAHAR sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama dan tingkat banding dengan tegas menolak Eksepsi Daluarsa Para Tergugat yang mendalilkan telah menguasai obyek sengketa dengan beretiket baik selama 35 tahun tanpa ada gangguan apapun kemudian eksepsi a quo ditolak oleh judex facti pengadilan tingkat pertama dan judex facti tingkat kedua (banding) atas ketidakpuasan Tergugat/Pembanding mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI kemudian judex juris dalam pertimbangan hukumnya menyatakan permohonan kasasi a quo tidak dapat dibenarkan karena eksepsi daluarsa yang ditolak oleh judex facti sudah benar dalam pertimbangan hukumnya maka dengan demikian judex juris menolak permohonan kasasi A quo dan menguatkan keputusan judex facti;

14. Bahwa berdasarkan pada yurisprudensi tersebut diatas maka sangat beralasan bagi judex factie Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada halaman 16, alinea 1 memori banding Aquo dan menguatkan keputusan judex factie tingkat pertama;

15. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas dalil Pembanding I dan Pembanding II halaman 16 alinea 2, alinea 3, dan halaman 17 s/d halaman 18 yang menyatakan bahwa tidak ada putusan pidana yang menerangkan adanya tindakan penipuan dalam perjanjian jual beli antara orang tua terbanding dengan orang tua para pembanding merupakan dalil yang tidak masuk akal dan membuktikan kalau para pembanding berpura-pura tidak mengetahui syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHperdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: (subekti, 2003: 330): pertama adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kedua kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, ketiga suatu hal tertentu, dan keempat suatu sebab (causa) yang halal. PERSYARATAN

*Halaman 33 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP*



TERSEBUT DIATAS BERKENAAN BAIK MENGENAI SUBJEK MAUPUN OBJEK PERJANJIAN. PERSYARATAN YANG PERTAMA DAN KEDUA BERKENAN DENGAN SUBJEK PERJANJIAN ATAU SYARAT SUBJEKTIF. PERSYARATAN YANG KETIGA DAN KEEMPAT BERKENAN DENGAN OBJEK PERJANJIAN ATAU SYARAT OBJEKTIF. PEMBEDAAN KEDUA PERSYARATAN TERSEBUT DIKAITKAN PULA DENGAN MASALAH BATAL DEMI HUKUMNYA (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. (Gunawan Widjaja, 2003:68);

16. Bahwa penipuan yang dimaksud *judex factie* adalah penipuan dalam perjanjian jual-beli karena sangat jelas niat dan maksud orang tua para pembanding berjanji untuk mendirikan perternakan hewan dan pemotongan sapi dengan maksud membagi hasil dengan alm bapak Herman k Rollo ternyata obyek tanah tersebut ditelantarkan dan dijual belikan jelas merupakan perbuatan melawan hukum secara perdata dengan demikian sangat beralasan bagi *judex facti* Pengadilan Tinggi Jayapura untuk menguatkan keputusan *judex facti* tingkat pertama pada halaman 109 alinea 3 dan menyatakan menolak dan mengesampingkan dalil Pembanding I dan Pembanding II pada halaman 16 alinea 2, alinea 3, dan halaman 17 s/d halaman 18 memori banding Aquo dan menguatkan keputusan *judex factie* tingkat pertama;

17. Bahwa untuk menjamin obyek sengketa tidak dialihkan oleh para pembanding dan atau pihak ketiga yang menimbulkan kerugian bagi terbanding/penggugat maka mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura melalui hakim tingkat pertama dan pembanding pertama aquo berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa berikut surat-surat berupa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 01 tanggal 27-7-1999, Surat Ukur Nomor 02/Bpn/1999, tanggal 02-03-1999, yang terletak di Desa Koya Timur, Kec. Muara Tami, Provinsi Irian Jaya sekarang Provinsi Papua atas nama PT. Bangkit Cenderawasih Permai (lc. tergugat i), Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat dan Pelepasan Hak Tanggal 10 Nopember 1989, dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Tanggal 1 Oktober 1994;

Menimbang bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding.

Menimbang bahwa terhadap dalil dalil yang diajukan didalam memori banding para Pembanding semula para Tergugat dan kontra memori banding T erbanding semula Penggugat, menurut pendapat Hakim Majelis Pengadilan Tinggi tidak ada hal hal yang baru yang dikemukakan oleh para Pembanding s emula para Tergugat, dan hanya bersifat pengulangan saja dan telah diajukan/ disampaikan pada persidangan ditingkat pertama serta telah dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat pertama;

Menimbang bahwa, setelah Hakim Majelis Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 103/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 9 Desember 2022 dan telah membaca, memperhatikan memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat dan kontr a memori banding Terbanding semula Penggugat, Hakim Majelis Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum dari Hakim Majelis tingkat pertama dalam putusannya karena telah menilai fakta-fakta persidangan dengan benar, serta menerapkan hukum pembuktian dengan benar pula, sehingga pertimbangan hukum dari Hakim Majelis tingkat pertama tersebut diambil alih Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding dan pertimbangan tersebut dianggap termuat selengkapnya dalam putusan ini dengan pertimbangan sebagai berikut;

*Halaman 35 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP*

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-7, TI.II-3 Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat dan Pelepasan Hak tanggal 10 Nopember 1989 antara

#### 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

Herman K. Rollo sebagai penjual dan Piter Sirandan sebagai pembeli atas tanah seluas kurang lebih 500 Hektar dengan harga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) telah dilakukan dan dibuat secara dibawah tangan tanpa akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang bahwa hukum adat dalam hal jual beli tanah memuat asas jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai, dalam arti terang dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, dibuktikan dengan jual beli tersebut dilakukan dengan diketahui atau disaksikan oleh pemerintah setempat dan tunai berarti pembayaran harga tanah dilakukan lunas seketika jual beli dibuat/terjadi. Bahwa pengertian seketika saat jual beli tidak harus dimaknai harus lunas seketika pada saat jual beli. Dalam hal tertentu dapat saja dilunasi kemudian, tetapi itu harus berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dengan pengaturan yang jelas dan terang. Namun dalam hal jual beli tanah tersebut pada saat jual beli dilakukan pembeli wajib melakukan pembayaran (penyerahan sejumlah uang);

Menimbang bahwa dari bukti pembayaran maupun kwitansi yang menunjukkan dan berkaitan dengan pembayaran jual beli tanah tersebut yakni bukti TI.II-4, TI.II-5, TI.II-8, TI.II-10, TI.II-13, TI.II-14, TI.II-15 dan bukti TI.II-29, pembayaran harga tanah tersebut dilakukan oleh Piter Sirandan secara bertahap sebanyak 8 (delapan) kali, yakni :

1. Pembayaran pertama tanggal 7 Desember 1989, dengan penyerahan 1 (satu) unit mobil roda 4 merk Toyota Kampas nomor polisi DS 5116 (TI.II-4);
2. Pembayaran kedua uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tanggal 26 Oktober 1990 (TI.II-5);
3. Pembayaran ketiga sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu Rupiah), tanggal 6 Mei 1993 (TI.II-8);
4. Pembayaran keempat sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 19 Februari 1994 (TI.II-10);
5. Pembayaran kelima sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 1 Februari 1995 (TI.II-13);
6. Pembayaran keenam sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), tanggal 20 Juni 1995 (TI.II-14);
7. Pembayaran ketujuh sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), tanggal 31 Agustus 1995 (TI.II-15);

Halaman 36 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/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)



8. Pembayaran kedelapan penyerahan/tanda terima 4 (empat) ekor sapi, satu ekor jantan dan 3 (tiga) ekor betina, tanggal 30 Juli 2000 (TI.II-29);

Menimbang bahwa dengan demikian maka pada waktu terjadinya peristiwa jual beli tersebut yakni pada saat dibuat dan ditanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat dan Pelepasan Hak tanggal 10 Nopember 1989 Piter Sirandan belum atau tidak memenuhi dan melakukan kewajiban sebagai pembeli dengan menyerahkan uang sebagai pembayaran harga tanah tersebut karena sebagaimana ternyata bahwa pembayaran pertama yang dilakukan adalah pada tanggal 7 Desember 1989 lebih kurang 1 (satu) bulan setelah terjadinya jual beli dengan menyerahkan 1 (satu) unit mobil roda 4 merk Toyota Kampas nomor polisi DS 5116 (TI.II-4). Penyerahan mobil kanvas tersebut juga tanpa kejelasan perhitungan harga mobil tersebut dalam hitungan rupiah;

Menimbang bahwa selanjutnya dengan memperhatikan cara pembayaran yang dilakukan oleh Piter Sirandan atas harga tanah tersebut yang tanpa kejelasan dan kepastian waktu dan jumlah yang harus dibayarkan dalam setiap pembayaran dan tenggang waktu pelunasan sebagaimana ternyata bahwa setelah pembayaran pertama dengan penyerahan 1 (satu) unit mobil roda 4 merk Toyota Kampas nomor polisi DS 5116 pada tanggal 7 Desember 1989 (TI.II-4), pembayaran kedua dilakukan dengan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 26 Oktober 1990 (TI.II-5) berselang 11 (sebelas) bulan, pembayaran ketiga sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) tanggal 6 Mei 1993 (TI.II-8) berselang kurang lebih 2 tahun 6 bulan, pembayaran keempat sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 19 Februari 1994 (TI.II-10) berselang 9 (sembilan) bulan, pembayaran kelima sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 1 Februari 1995 (TI.II-13) berselang 1 (satu) tahun kemudian, pembayaran keenam sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tanggal 20 Juni 1995 (TI.II-14) berselang 4 (empat) bulan, pembayaran ketujuh sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) tanggal 31 Agustus 1995 (TI.II-15) berselang 2 (dua) bulan, pembayaran kedelapan berupa 4 (empat) ekor sapi, satu ekor jantan dan 3 (tiga) ekor betina, tanggal 30 Juli 2000 (TI.II-29) berselang 5 (lima) tahun kemudian;

Menimbang bahwa dengan cara dan bentuk pembayaran yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian, maka jual beli tanah adat antara Herman K. Rollo sebagai penjual dengan Piter Sirandan sebagai pembeli sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Adat dan Pelepasan Hak tanggal 10 Nopember 1989 belum memenuhi dan tidak sesuai dengan hukum jual beli tanah menurut hukum adat sebagai dasar hukum yang berlaku dalam jual beli tanah yang berasaskan terang dan tunai;

Menimbang pula bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Piter Sirandan atas harga jual tanah tersebut secara bertahap tanpa ada kejelasan cara dan waktu pembayaran, jumlah yang harus dibayarkan dalam setiap pembayaran dan jangka waktu pelunasan, waktu pembayaran, cara dan bentuk pembayaran atas harga tanah, hal hal tersebut adalah diserahkan dan tergantung kepada kehendak dari Piter Sirandan;

Menimbang bahwa juga dari semua bukti surat dan kwitansi pembayaran harga tanah tersebut tidak terdapat satu kwitansipun yang menyebutkan sebagai pelunasan atas harga jual tanah termasuk dalam surat penyerahan 4 (empat) ekor sapi, satu ekor jantan dan 3 (tiga) ekor betina (TI.II-29) yang merupakan penyerahan atau pembayaran yang terakhir tanggal 30 Juli 2000 yang hampir 11 (sebelas) tahun dari tanggal jual beli 10 Nopember 1989;

Menimbang bahwa hal hal atau cara cara sedemikian adalah tidak lajim dalam jual beli tanah yang biasa dibuat dan terlaksana secara umum dan hal ini juga menunjukkan terdapatnya kedudukan yang tidak seimbang antara Herman K. Rollo sebagai penjual tanah dengan Piter Sirandan sebagai pembeli.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 103/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 9 Desember 2022 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa mengenai permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat tanggal 13 Maret 2023 yang diterima Hakim Majelis tanggal 14 Maret 2023, kanudat 08/Pdt/2023/PN Jap untuk meletakkan Sita Jaminan merupakan kewenangan Peradilan tingkat pertama;

### 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 oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan, maka para Pembanding semula para Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg) Staatsblad Nomor 227 Tahun 1927 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 103/Pdt.G/2022/PN Jap tanggal 9 Desember 2022, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum para Pembanding semula para Tergugat 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 Rabu, tanggal 5 April 2023 yang terdiri dari ASLI GINTING, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, ADRIANUS AGUNG PUTRANTO NO, S.H., dan Dr. LISFER BERUTU, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 17 April 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hj. SUYATMI, SH, MH, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ADRIANUS AGUNG PUTRANTONO, S.H. ASLI GINTING, S.H., M.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/PT JAP



Dr. LISFER BERUTU, S.H., M.H. Panitera Pengganti,

Hj. SUYATMI, SH, MH.

Perincian biaya:

1. Meterai .....Rp 10.000,00
2. Redaksi.....Rp 10.000,00
3. Biaya Proses.....Rp 130.000,00
4. Jumlah ..... Rp 150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 40 dari 40 Putusan Perkara Nomor 8/PDT/2023/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)