



**PUTUSAN**  
**Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**DRH. CONSTANT KARMA**, Pekerjaan: Pensiunan PNS, Warga Negara: Indonesia, Beralamat Angkasapura Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nehemia Karma,S.H dan Robert Korwa,S.H.,M.H, Advokat/Pengacara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat,

lawan

**JUNAN WASHINGTON WAROMI, S.T**, Umur: 44 Tahun, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Beralamat Di Jalan Nirwana II Nomor 16 B Angkasapura Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Aida Duwila,S.H, dan DR. James Simanjuntak,S.H.,M.H, Para Advokat/Penasihat Hukum di Kantor Advokat/Konsultan Hukum Nur Aida Duwila,S.H dan Rekan, beralamat di Jalan Serui No 10 Dok IX Atas Jayapura, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 14 Februari 2018 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut

*Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tahun 1997 Penggugat diangkat oleh Gubernur KDH Tingkat I Irian Jaya sebagai Kepala Dinas Peternakan Provinsi Dati I Irian Jaya, untuk menggantikan DRH Manurung, bahwa untuk kepentingan melaksanakan tugas tersebut, maka Gubernur memerintahkan Penggugat agar menempati rumah dinas Jabatan Kepala Dinas Peternakan Provinsi Dati I Irian Jaya, yang terletak di Jalan Nirwana II Kelurahan Angkasapura, Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura;
2. Bahwa kemudian (secara singkat) adanya kebijakan Pemerintah Provinsi Papua untuk mengalihkan rumah-rumah dinas dan tanah kepada pemegang SIP, maka rumah dinas di Jalan Nirwana II tersebut selanjutnya menjadi milik Penggugat dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 00221/2011, tanggal 29 Desember 2011 seluas 828 M2, atas nama Penggugat, yang terletak di Jalan Nirwana II Kelurahan Angkasapura Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura;
3. Bahwa selanjutnya pada awal tahun 2013 luas pekarangan rumah Penggugat di Jalan Nirwana II Angkasapura tersebut, tidak dapat lagi membangun garasi mobil, tempat tinggal sopir, serta tempat menaruh genzet maupun pos security, maka Penggugat berencana membeli tanah yang terletak di samping kiri rumah Penggugat yang masih dalam keadaan kosong (obyek sengketa);
4. Bahwa selain tanah tersebut kosong, Penggugat juga tidak pernah menemukan adanya patok tanah kadesteral, maupun tanda-tanda batas tanah lainnya di atas tanah tersebut, dan tanah tersebut memang benar-benar kosong;
5. Bahwa untuk itu Penggugat mencari tahu siapa pemilik tanah kosong disamping kiri rumah Penggugat tersebut, maka Penggugat mencari tahu ke sana ke mari ternyata tanah kosong tersebut milik keondoafian kampung Kayu Batu Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura;
6. Bahwa oleh karena itu maka pada tanggal 22 Juli 2013 Penggugat dengan ondoafi Kayu Batu Bapak Ridolof Makanuay membuat Surat Perjanjian Pelepasan Atas sebidang tanah hak ulayat adat kampung Kayu Batu, seluas 178 M2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Nirwana II Kelurahan Angkasapura Distrik

*Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)



Jayapura Utara, Kota Jayapura, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Jalan Raya.
- Selatan : Tanah Adat Kampung Kayu Batu.
- Barat : Tanah Adat Kampung Kayu Batu.
- Timur : Jalan Nirwana II.

7. Bahwa surat perjanjian pelepasan atas tanah tersebut yang dibuat oleh Ondoafi Kampung Kayu Batu dan Penggugat serta disaksikan oleh Nama: Nicolaus Pui (Kepala Suku Pui) dan Nama: Forkorus Makanuay (Kepala Suku Makanuay II), masing-masing dari Kampung Kayu Batu serta disahkan dan dibenarkan oleh Lurah Angkasapura Bapak Muhsin Muhamad dan Kepala Distrik Jayapura Utara Bapak Adam Rumbiak, S.PAK;
8. Bahwa setelah adanya surat pelepasan tersebut, maka Penggugat membangun bangunan/gedung permanen dengan ukurannya: 6,5 M x 18 M = 117 M<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi), sebagai tempat tinggal sopir/kamar sopir, kamar mandi, garasi mobil, maupun tempat genzet, serta pos security, selama kegiatan pembangunan tersebut tidak pernah ada seorangpun yang berkeberatan atau menghalang-halangi atas pembangunan di lokasi tanah tersebut yang terletak di Jalan Nirwana II Angkasapura Kota Jayapura dimaksud, sampai dengan pembangunan gedung tersebut selesai secara menyeluruh;
9. Bahwa kemudian Penggugat menggunakan bangunan tersebut sebagai tempat tinggal sopir, kamar mandi, garasi memarkir kendaraan, maupun sebagai tempat genzet serta pos security dan dilengkapi dengan aliran listrik dan air PDAM sehingga penggunaannya nyaman dan tenteram;
10. Namun kemudian keadaan yang nyaman dan tentram tersebut di atas selama lebih kurang 3 (tiga) tahun, tiba-tiba digoncang dengan surat ancaman yang diajukan oleh Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 12 Agustus 2016 Perihal: perintah pengosongan tanah dan bangunan, yang pada intinya Tergugat menyatakan, kami kutip: "bahwa tanah tersebut telah diambil secara paksa oleh saudara C. Karma (maksudnya Penggugat), selanjutnya disebutkan surat perintah pengosongan tanah dan pembongkaran bangunan di atasnya selambat-

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



- lambatnya pada tanggal 15 Agustus 2016 jika tidak dilakukan sesuai dengan tanggal tersebut, maka akan dilakukan pengosongan dan pembongkaran paksa tanpa pemberitahuan lagi” dan selanjutnya Tergugat menyatakan tanah obyek sengketa tersebut adalah miliknya;
11. Bahwa pada saat itu Penggugat sakit dan rawat inap di rumah sakit Medistra Jakarta Selatan sejak tanggal 8 Juli 2016 sampai dengan tanggal 9 Agustus 2016 dan baru dapat disetujui dokter untuk melaksanakan rawat jalan sampai lebih kurang 1 (satu) bulan kemudian dan tetap berada di Jakarta, sehingga surat ancaman Tergugat tersebut tidak diterima langsung oleh Penggugat;
  12. Bahwa ternyata kemudian pada tanggal 16 Agustus 2016 Tergugat secara emosi memaksa mengosongkan bangunan sehingga keluarga disekitar TKP membantu mengosongkan barang milik Penggugat dari dalam Bangunan tersebut di antaranya: genzet, 2 (dua) kendaraan, tempat tidur dan barang-barang lainnya, kemudian selanjutnya Tergugat memerintahkan pemilik exavator untuk menghancurkan atau merusak gedung/bangunan milik Penggugat yang telah dibangun dengan susah payah sebagaimana uraian di atas, sehingga hancur dan rata dengan tanah, dan tidak dapat terpakai lagi dan benar-benar merugikan Penggugat baik secara material maupun secara imaterial;
  13. Bahwa perbuatan Tergugat untuk membongkar dan menghancurkan bangunan milik Penggugat tanpa izin/persetujuan Penggugat selaku pemilik bangunan adalah perbuatan melawan hukum;
  14. Bahwa atas perbuatan Tergugat membongkar/menghancurkan bangunan milik Penggugat tersebut, maka Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2016 telah mengajukan laporan kepada pihak Kepolisian melalui Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Papua, sehingga telah diterbitkan Tanda Bukti Laporan, Nomor: TBL/87/X/2016/SPKT Polda Papua, tertanggal 19 Oktober 2016 dan telah diikuti dengan gelar perkara di Polda Papua;
  15. Bahwa setelah bangunan hancur dan tidak dapat digunakan lagi, maka Tergugat kemudian menguasai tanah tersebut dengan cara membuat pagar kawat duri dan kemudian diikuti dengan membangun bangunan adalah sebagai perbuatan melawan hukum;

*Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



16. Bahwa waktu/saat Tergugat menghancurkan bangunan/gedung tersebut, adanya keberatan dari warga sekitarnya termasuk adanya keberatan dari keluarga Penggugat yang menyatakan bahwa jangan bongkar dulu tunggu pemilik bangunan namun Tergugat tetap saja terus menghancurkan/merusak bangunan milik Penggugat sampai rata dengan tanah dan disisi lain Tergugat dengan suara lantang menyatakan “saya akan bertanggung jawab di muka hukum atas perbuatan saya, jika dikemudian hari terbukti bukan milik saya”;
17. Bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, yaitu sebagai perbuatan melawan hukum yang mengandung unsur – unsur sebagai berikut:
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - d. Adanya kerugian bagi korban;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian;
18. Bahwa adapun asas yang tercantum dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut menegaskan bahwa tiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum (melawan hukum), yang merugikan orang lain, mewajibkan pihak yang merugikan (yang melakukan) mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan itu;
19. Bahwa berdasarkan azas tersebut di atas maka Tergugat wajib mengganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat;
20. Bahwa perbuatan Tergugat sangat merugikan Pengugat baik secara material maupun imaterial, yang dapat diperincikan/diuraikan sebagai berikut:
  - I. Kerugian material.  
Kerugian bangunan:
    - a. Bahwa bangunan tersebut adalah bangunan permanen seluas 6,5 m x 18 m = seluas 117 M2 yang konstruksinya terdiri dari:
      - Lantai cor dan tegel;
      - Tiang-tiang kolom/dicor/beton bertulang;

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



- Kap dan plafon;
  - Atap seng;
  - Pintu-pintu, kaca;
  - Dinding batu tela diplester dan dicat;
  - Dilengkapi dengan air PDAM dan listrik PLN;
- b. Ruangannya terdiri dari: kamar tidur untuk sopir; kamar mandi; garasi mobil tertutup ukuran untuk 3 (tiga) mobil; ruangan untuk genset serta pos security.

Kerugian Penggugat atas pengrusakan/penghancuran bangunan/gedung milik Penggugat adalah sebesar Rp496.760.000,00 (sesuai RAB Pembangunan);

Ongkos-ongkos:

Bahwa adapun biaya-biaya yang dikeluarkan maupun yang akan dikeluarkan oleh Penggugat, yang wajib dikembalikan oleh Tergugat sebagai berikut:

Bahwa untuk menghadapi permasalahan ini Penggugat menggunakan Advokat/Pengacara, yang dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Untuk mewakili Penggugat membuat/mengajukan pengaduan atau bertindak sebagai Pemohon mengajukan pengaduan atas perbuatan tindak pidana pengrusakan/penghancuran bangunan yang dilakukan oleh Tergugat (Termohon) kepada pihak Kepolisian Republik Indonesia (SPKT Polda Papua), menyiapkan bukti-bukti surat, mengajukan saksi-saksi;
- b. Untuk biaya-biaya yang dikeluarkan untuk bertindak sebagai kuasa/mewakili Penggugat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura sampai dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Jasa Pengacara/Advokat untuk maksud tersebut huruf a dan b di atas sebesar Rp500.000.000,00.

Dengan demikian kerugian material yang diderita dan dialami oleh Penggugat sebesar Rp496.760.000,- + Rp500.000.000,- = Rp996.760.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



II. Kehilangan keuntungan.

1. Bahwa dengan membongkar dan menghancurkan bangunan/gedung sejak tanggal 16 Agustus 2016, maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menggunakan bangunan tersebut sebagai kamar tidur sopir, kamar mandi, garasi untuk 3 (tiga) mobil, tempat genset maupun pos security, sehingga Penggugat mengalami kerugian besar ke depan yaitu kehilangan keuntungan, yang dapat diperincikan sebagai berikut:

- a. Tempat tinggal sopir dan keluarga Rp 200.000,-/hari.
- b. Kamar mandi Rp.150.000,-/hari.
- c. Garasi untuk 3 (dua) mobil Rp. 250.000,-/hari.
- d. Tempat genset Rp 100.000,-/hari.
- e. Pos security Rp. 100.000,-/hari.
- f. Listrik dan air PDAM Rp. 150.000,-/hari.
- g. Tidak lagi dapat menguasai tanah Rp.100.000,-/hari.

Sehingga kehilangan keuntungan sebesar Rp1.050.000,-/hari atau setiap bulan sebesar Rp1.050.000 x 30 hari..Rp31.500.000,00.

Dengan demikian kehilangan keuntungan ini terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2016 sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap 6 (enam) tahun ke depan atau tanggal 15 Agustus 2022, sehingga kehilangan keuntungan Penggugat sebesar Rp31.500.000,- x 72 bulan sehingga berjumlah Rp2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta);

2. Membangun yang sama tahun 2022.

Bahwa pada tahun 2022 yaitu adanya putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap, maka untuk membangun bangunan yang sama ditaksir sebesar 50 % dari nilai bangunan yang ada yaitu: Rp. 496.760.000,- x 50 % = Rp248.380.000,- jadi membangun bangunan yang sama di tahun 2022 adalah sebesar Rp. 745.140.000,- (tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah).

III. Kerugian imaterial.

*Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



- a. Bahwa bangunan milik Penggugat ketika dibongkar dengan cara paksa, sepertinya sudah tidak ada lagi hukum di dalam negara RI ini, yang dikenal dengan negara hukum sehingga terbebani pikiran Penggugat, bahkan tindakan Tergugat untuk membongkar bangunan tersebut bagai seorang Juru Sita yang sedang melaksanakan suatu putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap (eksekusi), sehingga mengabaikan semua keberatan dari masyarakat yang ada pada saat itu di lokasi obyek sengketa, bahkan Tergugat mengancam siapa saja yang mencoba menghalangi pembongkaran obyek sengketa, sehingga kerugian yang diderita Penggugat yaitu kerugian imaterial ditaksir sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Bahwa pada saat mengeluarkan 2 (dua) kendaraan yang ada dalam garasi ketika dipaksa bongkar oleh Tergugat, Tergugat dengan suara lantang menyatakan "ini mobil curian", oleh karena itu Penggugat mohon agar melalui sidang perkara ini agar Tergugat membuktikan bahwa 2 (dua) kendaraan ini adalah mobil curian, jika tidak dapat membuktikan tuduhan ini, bahwa Tergugat dengan sengaja melakukan penghinaan dengan cara membuat tuduhan agar tersiar untuk diketahui orang banyak, maka perbuatan Tergugat dengan sengaja melakukan perbuatan pencemaran nama baik Penggugat dan keluarga dengan demikian kerugian imaterial dimaksud ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- c. Dalam surat ancaman Penggugat (posita gugatan-10) menyebutkan bahwa Penggugat mengambil tanah secara paksa, padahal Penggugat secara nyata tidak pernah mengambil obyek sengketa secara paksa serta tidak pernah ada keberatan dari siapapun juga, ketika obyek sengketa dibangun oleh Penggugat sebagaimana uraian di atas (sudah dibangun sejak tahun 2013), sehingga pernyataan Tergugat sebagai bentuk dengan sengaja melakukan perbuatan penghinaan kepada Penggugat dan keluarga, sehingga

*Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



kerugian immaterial sebesar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian immaterial di atas, poin- a, b dan c ditafsir sebesar Rp1.000.0000.000,- (satu milyar rupiah);

Dengan demikian seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa kerugian material sebesar Rp996.760.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) + kehilangan keuntungan Rp2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) + untuk membangun bangunan yang sama sebesar Rp745.140.000,- (tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah) + kerugian immaterial Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga seluruh kerugian Penggugat berjumlah Rp 5.009.900.000,-terbilang (lima milyar sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah);

21. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dapat membayar secara tunai kerugian Penggugat baik kerugian material maupun imaterial di atas, jika nantinya putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan atas rumah tinggal milik Tergugat, yang terletak di Jalan Nirwana II Angkasapura Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura, untuk dijadikan sebagai jaminan agar Tergugat wajib memenuhi kerugian yang diderita oleh Penggugat, jika tidak maka tanah dan rumah tersebut dijadikan sebagai pengganti, jika Tergugat tidak mau membayar kerugian Penggugat tersebut, oleh karena itu sekali lagi Penggugat mohon agar rumah dan tanah milik Tergugat diletakkan sita jaminan;
22. Bahwa selain itu jika jaminan sebagaimana dimaksud poin-21 di atas tidak mencukupi untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat tersebut, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoire beslag*) terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak lainnya yang merupakan aset Tergugat, yang akan disusun dan diajukan dalam daftar tersendiri;

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat kuasa/hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan lokasi obyek perkara dan wajib membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana uraian di atas;
24. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dapat dipatuhi oleh Tergugat, maka patut kiranya apabila Tergugat dibebani uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari, sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
25. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti secara yuridis, maka sangat beralasan hukum, jika putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verset, banding, kasasi, dan peninjauan kembali;  
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Jayapura, Cq. Hakim Ketua/Hakim Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Pelepasan Atas sebidang tanah hak ulayat adat kampung Kayu Batu, seluas 178 M2 yang dibuat oleh Penggugat dan Onoafi Kampung Kayu Batu pada tanggal 22 Juli 2013 dan disaksikan oleh Kepala Suku PUI dan Kepala Suku Makanuay II serta disahkan dan dibenarkan oleh Lurah Angkasapura Bapak Muhsin Muhamad dan Kepala Distrik Jayapura Utara Bapak Adam Rumbiak, S.PAK adalah sah dan berharga;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 178 m2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Utara : Jalan Raya.
    - Timur : Jalan Nirwana II.
    - Selatan : Tanah Adat Kampung Kayu Pulo.
    - Barat : Tanah Adat Kampung Kayu Pulo.yang terletak di Jalan Nirwana II Kelurahan Angkasapura Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura secara sah;

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)



4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat untuk menguasai secara paksa tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat untuk membongkar/menghancurkan bangunan/rumah milik Penggugat yang telah dibangun di atas tanah tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat untuk menyatakan bahwa 2 (dua) kendaraan yang dikeluarkan dari dalam garasi sebagai mobil curian adalah tidak berdasarkan hukum dan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat untuk menyatakan bahwa Penggugat mengambil tanah secara paksa untuk bangun garasi adalah tidak berdasarkan hukum dan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita/dialami oleh Penggugat, yang terdiri dari:  
kerugian material sebesar Rp 980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) + kehilangan keuntungan Rp 2.268.000.000,- (dua milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) ditambah untuk membangun bangunan yang sama sebesar Rp. 745.140.000,- (tujuh ratus empat puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah) ditambah kerugian imaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar) sehingga seluruh kerugian Penggugat berjumlah Rp5.009.900.000,- terbilang: lima milyar sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan (*conservatoire beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Nirwana II, nomor: 16 B Angkasapura Kota Jayapura;
10. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat kuasa/hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan lokasi obyek perkara tanpa syarat apapun juga;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoire beeslag*) terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak yang merupakan sset Tergugat yang akan disusun dalam daftar tersendiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsong sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari apabila Tergugat tidak mentaati putusan perkara perdata ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
13. Menyatakan putusan Pengadilan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat menggunakan upaya hukum verset, banding, kasasi dan peninjauan kembali;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Hakim Ketua/Hakim Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Jayapura, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan KeTuh anan Yang Maha Esa.

Menimbang bahwa pada waktu persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasa hukumnya, Tergugat juga hadir kuasa hukumnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdul Gafur Bungin, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura sebagai Mediator sesuai Penetapan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 26 Februari 2018;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Maret 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

**Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:**

Dalam Eksepsi.

1. Gugatan tidak jelas atau kabur.  
Bahwa pada posita gugatan poin 3 Penggugat mendalilkan Penggugat membeli tanah yang terletak disamping kiri rumah Penggugat yang masih dalam keadaan kosong (objek sengketa), namun dalam gugatan Penggugat selanjutnya tidak dijelaskan batas-batas tanah kosong yang manakah yang diklaim Penggugat sebagai objek sengketa, sehingga

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)



objek sengketa yang didalilkan Penggugat menjadi tidak jelas. Bahwa walaupun dalam posita gugatan poin 6, Penggugat mendalilkan tanah kosong seluas 178 M2 dibeli dari Ridolof Makanuay pada tanggal 22 Juli 2013, namun tidak ada penjelasan selanjutnya apakah tanah tersebut sebagai tanah objek perkara ataukah tanah kosong yang lain, sehingga dalam dalil gugatan Penggugat tidak jelas tanah kosong yang mana yang menjadi objek sengketa.

2. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya dan seperti di dalilkan pada posita gugatan poin 6, diatas tanah kosong dibangun bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal supir, kamar mandi, garasi mobil dan tempat genzet, adalah tanah milik Tergugat sebagai objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00183 luas 264 M2, Surat Ukur Nomor. 38/Angkasapura/2010 tanggal 9 Desember 2010 atas nama Junan Washinton Waromi,ST. dan juga tanah milik orang tua Tergugat yang bernama Bapak Moses Waromi, yang dibeli dari Bapak Gaspar Sibi (Almarhum) Ondoafi Kampung Kayu Pulau, seluas 400 M2, pada tanggal 12 Januari 2011 dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Nirwana.
- Sebelah selatan : Tanah adat.
- Sebelah timur : Tanah adat.
- Sebelah barat : Tanah adat.

Bahwa kepemilikan Tergugat dan kepemilikan orang tua Tergugat (Bapak Moses Waromi) atas tanah tersebut diketahui oleh Penggugat, karena ketika Penggugat (melalui Bapak Mamoribo yang dikenal sebagai ajudan Penggugat) memarkir mobilnya dit tanah Tergugat dan tanah orang tua Tergugat tersebut lebih dulu meminta ijin dari orang tua Tergugat dan ketika Penggugat juga (melalui Bapak Mamoribo) meminta ijin untuk membuat garasi darurat dengan alasan supaya mobilnya terlindung dari panas dan hujan, lebih dulu meminta ijin dari orang tua Tergugat (Blandina Wanggai).

Bahwa oleh karena pemilik tanah tersebut adalah Tergugat dan orangtua Tergugat yang bernama Bapak Moses Waromi, maka seharusnya orang tua Tergugat turut digugat dalam perkara ini, dan

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



juga seharusnya turut menggugat ahli waris Bapak Gaspar Sibi (almarhum) selaku penjual tanah objek sengketa, karena dalam perkara ini harus dibuktikan apakah Bapak Gaspar Sibi sebagai pemilik yang berwenang menjual tanah tersebut kepada orang tua Tergugat.

Kemudian menyimak dalil-dalil Penggugat posita poin 5,6,7, gugatan yang mendalilkan bahwa tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya adalah tanah yang dibeli dari Ridolof Makanuay, sehingga untuk menjadi terang kepemilikan awal tanah objek sengketa seharusnya Penggugat turut menarik Ridolof Makanuay, sebagai pihak dalam perkara ini agar terang asal-usul kepemilikannya apakah milik Ridolof Makanuay ataukah milik Bapak Gaspar Sibi.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak turut menggugat orang tua Tergugat bernama Bapak Moses Waromi dan Ahli waris almarhum Bapak Gaspar Sibi serta tidak menarik Ridolof Makanuay, sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan konsekwensi yuridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang diuraikan pada pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
3. Terhadap dalil posita gugatan poin 1,2, 3, dan 4 Tergugat tolak dengan alasan sebagai berikut;

Bahwa adalah tidak benar dan Tergugat menolaknya dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan tanah tempat dibangunnya bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal supir, kamar mandi, garasi mobil dan tempat genzet, sebagai tanah miliknya. Tetapi bangun yang dibangun Penggugat tersebut dibangun sebagian diatas tanah milik Tergugat yang merupakan objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00183 luas tanah 264 M2, Surat Ukur Nomor: 38/Angkasapura/2010 tanggal 9 Desember 2010 atas nama Junan Washinton Waromi, ST, yang terletak di Jalan Condro Negoro (dahulu) sekarang Jalan Nirwana,

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Angkasapura, Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, dengan batas-batas (sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00183) sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah negara.
- Sebelah selatan : Tanah negara.
- Sebelah timur : Jalan.
- Sebelah barat : Tanah negara.

Dan sebagian lagi diatas tanah milik orang tua Tergugat yang bernama Bapak Moses Waromi, yang dibeli dari Bapak Gaspar Sibi (almarhum) Ondoafi Kampung Kayu Pulau seluas 400 M2, pada tanggal 12 Januari 2011 dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Nirwana.
- Sebelah selatan : Tanah adat.
- Sebelah timur : Tanah adat.
- Sebelah barat : Tanah adat.

Bahwa tanah milik Tergugat seluas 264 M2 Sertifikat Hak Milik No.00183 Surat Ukur No.3 8/Angkasapura/2010, yang terletak di Jalan Condro Negro (dahulu) sekarang Jalan Nirwana, Kelurahan Angkasapura, Jayapura Utara, Kota Jayapura, seperti diuraikan diatas, pada awalnya adalah tanah milik kakak Tergugat yang bernama Emily Diporini, kemudian kakak Emily Diporini menjualnya kepada keluarga Tergugat yang bernama Jan James Dean JR Vriese, dan kemudian pada tanggal 5 Maret 2015 saudara Jan James Dean Junior Vriese, menjual tanah tersebut kepada Tergugat, sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor 146 Tahun 2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Maryatie Simanjuntak,SH.

Sedangkan tanah milik orang tua Tergugat (Bapak Moses Waromi) seperti diuraikan diatas dibeli dari Bapak Gaspar Sibi, yang disaksikan oleh Bapak Frans Sibi selaku Kepala Suku Sibi, disaksikan oleh Bapak Fredrik Chaay, selaku Kepala Suku Chaay, disaksikan oleh Bapak Ferry Youwe, selaku Ondoafi, disaksikan oleh Bapak Henky Soro, selaku Kepala Suku Soro, disaksikan oleh Bapak Silas Youwe, selaku Kepala Suku Youwe dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Angkasapura dan Kepala Distrik Jayapura Utara, dengan demikian jual beli atas tanah tersebut dilakukan dengan terang-terangan.

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)



Bahwa kepemilikan Tergugat dan kepemilikan orang tua Tergugat (Banak Moses Waromi) atas tanah objek sengketa diketahui oleh Penggugat, karena ketika Penggugat (melalui Bapak Mamoribo yang dikenal sebagai ajudan Penggugat) memarkir mobilnya di atas tanah objek sengketa lebih dulu meminta ijin dari orang tua Tergugat dan keluarga Tergugat lainnya. Dan juga ketika Penggugat (melalui ajudannya Bapak Mamoribo) meminta ijin untuk membuat garasi darurat agar mobilnya tidak kena panas matahari dan hujan, lebih dulu meminta ijin dari orang tua Tergugat yang bernama ibu Blandina Wanggai.

Bahwa oleh karena yang akan dibangun Penggugat adalah garasi darurat agar mobilnya tidak terkena hujan dan panas matahari, maka orang tua Tergugat mengijinkannya (secara lisan) dengan syarat bila Tergugat dan keluarga Tergugat menggunakan tanah milik Tergugat tersebut, maka Penggugat akan membongkar sendiri garasi darurat yang dibangunnya Tetapi yang terjadi bukan gerasi darurat yang dibangun oleh Penggugat tetapi bangunan permanen, sehingga orang tua Tergugat (Bapak Moses Waromi) dan kakak kandung Tergugat yang bernama Marsalina Waromi, telah mengajukan keberatan atas pembangunan tersebut (Tergugat berada di Bentuni) namun tidak diindahkan Penggugat tanpa alasan yang jelas.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengindahkan teguran dari orang tua dan kakak Tergugat seperti diuraikan diatas, maka Tergugat melaporkan Penggugat ke Kepolisian Sektor Jayapura Utara dengan materi laporan Penggugat menyerobot tanah milik Tergugat dan tanah milik orang tua Tergugat, dan Kepolisian Sektor Jayapura Utara telah melakukan pemanggilan kepada Penggugat namun panggilan tersebut tidak diindahkan Penggugat dan hanya mengutus Bapak Mamoribo untuk datang ke Kepolisian Sektor Jayapura Utara.

Bahwa oleh karena Tergugat akan membangun rumah diatas tanah milik tergugat sendiri yakni diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00183, luas 264 M2, Surat Ukur Nomor: 38/Angkasapura/2010, Tergugat juga telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dengan berupaya untuk bertemu dengan Penggugat di rumahnya maupun di Kantor Penggugat (Kantor Gubernur

*Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



Provinsi Papua) karena pada waktu itu Penggugat menjabat sebagai Sekretaris Daerah Provinsi Papua, namun Penggugat tidak pernah berhasil di temui Tergugat baik di kantornya maupun di rumah, sehingga Tergugat beranggapan Penggugat tidak mempunyai etiked baik untuk menyelesaikan permasalahan ini.

4. Terhadap dalil posita gugatan poin 5,6,7, Tergugat tolak dengan tegas, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, tanah yang didalilkan kosong oleh Penggugat adalah tanah milik Tergugat yakni tanah objek Sertifikat Hak Milik Nomor 00183, luas 264 M2 Surat Ukur Nomor: 3 8/Angkasapura/2010 atas nama Junan Washinton Waromi. ST. dan tanah milik orang tua Tergugat Bapak Moses Waromi, yang dibeli dari Bapak Gaspar Sibi (ondoafi kampung Kayu Pulau) pada tanggal 12 Januari 2011, seluas 400 M2 yang disaksikan oleh Bapak Frans Sibi selaku Kepala suku Sibi, disaksikan oleh Bapak Fredrik Chaay, selaku kepala suku Chaay, disaksikan oleh Bapak Ferry Youwe, selaku Ondoafi, disaksikan oleh Bapak Henky Soro, selaku kepala suku Soro, disaksikan oleh Bapak Silas Youwe, selaku kepala suku Youwe, dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Angkasapura dan Kepala Distrik Jayapura Utara. Sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan tanah tersebut milik Ridolof Makanuay, dan walaupun ada perjanjian jual beli atau transaksi jual beli atas tanah tersebut, maka perjanjian jual beli atau transaksi jual beli tersebut adalah batal demi hukum. sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 318 K/Sip/1963 tanggal 20 Agustus 1963 karena pihak penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjualnya.

Lagi pula sesuai dalil Penggugat sendiri pada posita gugatan poin 6 bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Ridolof Makanuay masih dalam bentuk perjanjian pelepasan hak atas tanah, sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut belum beralih dari Ridolof Makanuay kepada Penggugat. Itu sebabnya dalil Penggugat yang menyatakan tanah objek sengketa sebagai miliknya tidak berdasar hukum dan harus ditolak.



5. Terhadap dalil gugatan Posita poin 8,9,10, Tergugat tolak dengan tegas dengan alasan sebagai berikut:

Sebagaimana telah diuraikan diatas dan mohon terulang kembali disini, banwa garasi; mobil dibangun Penggugat diatas tanah milik Tergugat yakni diatas objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00183, luas 264 M2, Surat Ukur Nomor: 38/Angkasapura/2010, atas nama Junan Washinton Waromi dan diatas tanah milik orang tua Tergugat. Dan sebagaimana telah diuraikan diatas, kepemilikan orang tua Tergugat (Bapak Moses Waromi) atas tanah tersebut diketahui oleh Penggugat, karena ketika Penggugat (melalui Bapak Mamoribo yang dikenal sebagai ajudan Penggugat) memarkir mobilnya ditanah Tergugat dan diatas tanah orang tua Tergugat tersebut lebih dulu meminta ijin dari orangtua Tergugat dan ketika Penggugat (melalui Bapak Mamoribo) meminta ijin untuk membuat garasi darurat diatas tanah tersebut lebih dulu meminta ijin dari orang tua Tergugat yang bernama Blandina Wanggai. Namun kenyataannya Penggugat bukannya membangun gerasi darurat tetapi membuat bangunan permanen, dan atas perbuatan Penggugat tersebut, orang tua Tergugat, kakak Tergugat dan Tergugat sendiri telah mengajukan keberatan berulang kali namun Penggugat tidak pernah mengindahkannya, bahkan Tergugat sudah berupaya untuk bertemu dengan Penggugat di Kantor Gubernur dan dirumahnya namun tetap tidak pernah bisa bertemu tanpa alasan yang jelas, dan bahkan saat mediasi perkara ini pun di pengadilan, Penggugat tidak pernah hadir. Jadi adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan selama membangun bangunan gerasi dan tempat genzet tidak ada yang keberatan dan dalil tersebut harus dikesampingkan.

Bahwa keberatan yang diajukan Tergugat dan keluarga Tergugat terus berlangsung yakni tidak hanya pada waktu Penggugat mulai melakukan pembangunan tetapi sampai bangunan tersebut selesai dibangun, keluarga Tergugat dan Tergugat sendiri tetap keberatan dan meminta Penggugat untuk membongkar gerasi mobil tersebut (seperti diakui Penggugat pada dalil poin 10) karena tanah milik Tergugat tersebut akan digunakan oleh Tergugat untuk membangun rumah dan telah memiliki izin mendirikan bangunan (2 lantai sesuai IMB

*Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



No.648/378/IMB/BPPTSP/2016), namun keberatan Tergugat tetap tidak pernah ditanggapi Penggugat.

6. Terhadap dalil gugatan poin 11,12,13,14 dan 15, Tergugat tolak dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa seperti telah diuraikan diatas, kepemilikan kakak Tergugat yang bernama Emin Deporini sudah sejak tahun 2010 dan pada tahun 2013 kakak Tergugat Emily Deporini menjual tanah tersebut kepada saudara Jan James Dean Jr Vriesae, sedangkan Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Ridolof Makanuay pada tanggal 22 Juli 2013 (posita poin 6) dengan demikian perjanjian pelepasan yang dibuat oleh Penggugat dengan Ridolof Makanuay adalah tidak sah dan batal demi hukum. Kemudian sejak tahun 2013 ketika Penggugat mulai melakukan pembangunan gerasi mobil diatas tanah objek sengketa, orang tua dan saudara Tergugat sudah menyampaikan keberatan namun keberatan yang disampaikan orang tua Tergugat tersebut tidak pernah pernah dihiraukan oleh Penggugat, dan justru perbuatan Penggugat yang demikian adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat. Dan Tergugat juga sudah melaporkan Penggugat ke Kepolisian Sektor Jayapura Utara namun Penggugat tidak pernah menghiraukan panggilan Kepolisian Sektor Jayapura Utara dan proses hukum yang dilakukan Kepolisian Sektor Jayapura Utara sangat lambat, sehingga Tergugat merasa penegakan hukum hanya berlaku kepada masyarakat biasa.

7. Terhadap dalil gugatan poin 16,17,18,19 dan 20, Tergugat tolak dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas. adalah tidak benar Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, justru Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Tergugat karena membuat bangunan gerasi diatas tanah milik Tergugat, yakni diatas tanah objek Sertifikat Hak Milik Nomor: 00183 luas tanah 264 M2, Surat Ukur Nomor: 38/Angkasapura/2010 tanggal 9 Desember 2010 atas nama Junan Washinton Waromi, ST, yang terletak di Jalan Condro Negoro (dahulu) sekarang Jalan Nirwana. Kelurahan Angkasapura,

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, sehingga kerugian yang didalilkan Penggugat pada poin 20 adalah tidak berdasar dan harus ditolak.

8. Terhadap dalil gugatan poin 21,22,23,24,dan 25, Tergugat tolak dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, justru Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena membangun gerasi mobil diatas tanah milik Tergugat dan diatas tanah milik orang tua Tergugat, sehingga permononan sita jaminan yang diajukan Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak, demikian juga permohonan pengosongan lokasi objek sengketa adalah tidak berdasar dan harus ditolak, karena bagaimana mungkin Tergugat mengosongkan tanah milik Tergugat sendiri. Dan justru perjanjian pelepasan antara Penggugat dengan Ridolof Makanuay adalah tidak sah dan batal demi hukum karena penjanian pelepasan tanah adat tersebut diatas tanah milik orang lain (Terdugat dan orang tua Tergugat) sehingga dalil Penggugat yang menyatakan mempunyai bukti yuridis adalah tidak berdasar. Itu sebabnya seluruh permohonan Penggugat yang diuraikan dalam petitem gugatannya tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara.

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik untuk menanggapi jawaban Tergugat tanggal 9 April 2018, Kuasa Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 16 April 2018 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini,

*Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



replik dan duplik tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

**Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:**

1. Fotokopi dari Asli, Surat Petikan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 881.212.2-3857 tanggal 13 Desember 1996, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Asli, Surat Berita Acara Serah Terima Jabatan Kepala Dinas Peternakan Propinsi Dati I Irian Jaya tanggal 21 Januari 1997, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi, Salinan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 62/M Tahun 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3.a;
4. Fotokopi dari fotokopi, Naskah Pelantikan Nomor 821.2/2824/SET, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3.b;
5. Fotokopi dari fotokopi, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Irian Jaya Nomor 211 Tahun 1998 Tentang Penetapan Penggolongan Rumah Dinas Milik Pemerintah Propinsi daerah Tingkat I Irian Jaya tanggal 25 September 1998, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
6. Fotokopi dari Asli, Surat Perjanjian Pelepasan Atas Sebidang Tanah Hak Ulayat Adat Kampung Kayu Batu tanggal 22 Juli 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
7. Fotokopi dari fotokopi, Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pekerjaan Pembangunan garasi mobil, ruang genset dan pos jaga rumah bapak Karma lokasi Jalan Nirwana II-Angkasa tahun 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
8. Fotokopi dari fotokopi, Surat Perihal Perintah Pengosongan Tanah Dan Pembongkaran Bangunan tanggal 12 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
9. Fotokopi dari fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 00183, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7.a;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 12 Januari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7.b;
11. Fotokopi dari fotokopi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 12 Januari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7.c;
12. Fotokopi dari fotokopi, Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/378/IMB/BPPTSP/2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7.d;
13. Fotokopi dari Aslinya, Foto-foto ketika terjadi pengrusakan/penghancuran bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat, pada tanggal 16 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8.a;
14. Fotokopi dari Aslinya, Foto-foto ketika terjadi pengrusakan/penghancuran bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat, pada tanggal 16 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8.b;
15. Fotokopi dari Aslinya, Foto-foto ketika terjadi pengrusakan/penghancuran bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat, pada tanggal 16 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8.c;
16. Fotokopi dari Aslinya, Foto-foto ketika terjadi pengrusakan/penghancuran bangunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat, pada tanggal 16 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8.d;
17. Fotokopi dari Aslinya, Sertifikat Hak Milik Nomor 00221, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
18. Fotokopi dari Aslinya, Kartu Keluarga Nomor I/01/IV/1255/08 atas nama kepala keluarga DRH. Constant Karma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10.a;
19. Fotokopi dari fotokopi, Kartu Keluarga Nomor 9171011111080017 atas nama kepala keluarga DRH. Constant Karma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10.b;

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)



20. Fotokopi dari fotokopi, Kartu Keluarga Nomor 9171012504120045 atas nama kepala keluarga Alexander Boy Chalik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
21. Fotokopi dari Aslinya, Surat Nomor B/74/IV/2018/Dit Reskrimum Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan/Penyidikan tanggal 18 April 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
22. Fotokopi dari Aslinya, Surat Tanda Bukti Laporan Nomor TBL/87/X/2016/SPKT Polda Papua tanggal 19 Oktober 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12.a;  
Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan kecuali bukti surat bertanda P-3.a, P-3.b, P-4, P-6, P-7.a, P-7.b, P-7.c, P-7.d, P-10.b, P-11, hanya berupa foto copy dan tidak ada aslinya;

**Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat menghadirkan, 4 (empat) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut:**

1. Saksi **Christian Alamsyah**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi menerangkan urusan bangunan dan nilai bangunan yang dirusak oleh Tergugat;
  - Bahwa saksi tahu masalah Penggugat dan Tergugat karena saksi tinggal dibelakang bangunan baru milik Tergugat yang sekarang menjadi objek sengketa sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bangunan tersebut dibongkar;
  - Bahwa dulunya diatas bangunan tersebut ada 4 (empat) garasi mobil, 1 (satu) pos, 1 (satu) rumah genset, dan 1 (satu) kamar untuk sopir;
  - Bahwa yang membongkar adalah Tergugat karena Tergugat merasa mempunyai tanah;
  - Bahwa sebelum dibongkar, Tergugat memberikan surat kepada saksi dan mengatakan itu Tergugat punya tanah;
  - Bahwa saksi tinggal disitu karena disuruh oleh Penggugat;

*Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



- Bahwa saat bangunan itu dibongkar, Penggugat berada di Jakarta karena sakit;
- Bahwa waktu bangunan itu dibongkar, kami lalu melapor ke polisi;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pelepasan milik Penggugat tetapi saksi tidak membacanya;
- Bahwa saat pembongkaran, Tergugat juga membawa surat-surat kepemilikan tanah milik Tergugat antara lain surat pelepasan, sertifikat dan Izin Membangun Bangunan;
- Bahwa kemudian pihak kepolisian mengatakan Tergugat mempunyai bukti kepemilikan tanah sehingga bangunan milik Penggugat kemudian dibongkar;
- Bahwa objek sengketa terletak di jalan Nirwana II dan bukan jalan Condronegoro;
- Bahwa jalan Condronegoro terletak di depan gedung Negara/Gubernur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui objek sengketa diperoleh Penggugat darimana;
- Bahwa barang-barang milik Penggugat yang dikeluarkan dari bangunan yang dibongkar antara lain: mobil, barang-barang milik saksi, genset;
- Bahwa ada kata-kata penghinaan dari Tergugat yaitu dengan mengatakan ini mobil-mobil curian yang disimpan dalam garasi;
- Bahwa yang dikatakan jalan Nirwana II adalah lorong masuk dan bukan di jalan besar;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah objek sengketa adalah Tergugat dengan membangun bangunan tetapi belum selesai;

2. Saksi **Johanis Kies Harold Roembiak**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat yakni masalah tanah yang terletak di jalan Nirwana II;
- Bahwa batas-batas tanah yang dulu ada bangunan milik Penggugat tetapi sudah dibongkar Tergugat yakni: sebelah utara berbatasan dengan jurang, sebelah selatan berbatasan dengan rumah Penggugat,

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



sebelah timur berbatasan dengan jalan raya, sebelahbarat berbatasan dengan rumah keluarga Powana dan rumah dokter;

- Bahwa dulu diatas tanah tersebut kosong dan ditumbuhi pohon bulu/bambu untuk menahan tanah supaya tidak longsor;
- Bahwa awalnya Penggugat tinggal di Dok VII, setelah Penggugat pindah ke jalan Nirwana II barulah Penggugat membangun gudang, rumah genset, garasi dan rumah untuk supir;
- Bahwa bangunan-bangunan tersebut dibangun pada tahun 2004 atau tahun 2005;
- Bahwa kemudian bangunan-bangunan tersebut kemudian dibongkar oleh Tergugat tahun 2016;
- Bahwa jalan besar disebut jalan Nirwana dan bukan jalan Condronegoro;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa sekarang dibangun bangunan oleh Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1969 setelah PEPERA, sudah dibuat papan nama jalan Nirwana;
- Bahwadulunya itu merupakan tanah negara yang dkemudian dibangun rumah dinas;
- Bahwa pada tahun 1957 tanah-tanah disitu dibeli oleh pemerintah Indonesia untuk dibangun;
- Bahwa dari tahun 1957 (jalan Nirwana II) jalan tersebut sudah ada;
- Bahwa aset pemerintah daerah dulunya tidak ada sertifikat, tetapi patok-patok sudah dibuat oleh biro hukum, lalu setiap pembeli tanah tersebut yang mengurus sertifikat sendiri;
- Bahwa pemerintah daerah melepas hanya rumah saja tetapi tanah kita membeli dari masyarakat adat;
- Bahwa setahu saksi daerah objek sengketa masuk dalam suku Kayu Batu;
- Bahwa saksi juga memiliki pelepasan dari Kayu Batu;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa yakni sebelah timur dengan jalan, sebelh barat dengan dokter gigi, sebelah utara dengan ke arah atas, sebelah selatan dengan jalan setapak;

*Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena dulunya tidak ada sertifikat maka masyarakat kembali ke adat untuk membuat surat pelepasan untuk membuat sertifikat;
  - Bahwa dulu Belanda sudah membayar ke adat lalu Indonesia bayar ke Belanda sehingga tanah-tanah menjadi tanah negara;
3. Saksi **Zeth.S.Makanuay,S.E.,M.Si**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dari berasal dari suku Makanuay II dari hak ulayat kayu Batu;
  - Bahwa lokasi tanah objek sengketa terletak di jalan Nirwana II, kalau jalan Nirwana I terletak dibagian bawah;
  - Bahwa jalan Nirwana mulai dari bawah yakni dari Lantamal sampai dengan Sekda;
  - Bahwa kami-lah yang mengeluarkan surat pelepasan tanah adat;
  - Bahwa pada waktu pembongkaran bangunan milik Penggugat, saksi juga ada, dan ada perdebatan dengan Tergugat sampai kemudian ke Polsek, ternyata kemudian Polsek mengizinkan pembongkaran tersebut;
  - Bahwa dari Polsek mengizinkan pembongkaran tersebut karena katanya Tergugat mempunyai surat-surat lengkap;
  - Bahwa marga-marga dari Kayu Pulau itu antara lain: Sibi, Haay, Yowey;
  - Bahwa hak ulayat Kayu Pulau ada dibagian barat;
  - Bahwa Kayu Batu merupakan bagian dari Jayapura didaratan besar;
  - Bahwa Kayu Pulau itu batasnya mulai kali Dok IV kantor Pekerjaan Umum sampai dengan gunung Meradibo yang terletak di Angkasa;
  - Bahwa saksilah yang mengurus pelepasan milik Penggugat pada bulan Juli tahun 2013 untuk tanah yang dibangun garasi, karena tanah itu kosong;
  - Bahwa jalan Condronegoro itu terletak dibagian perumahan Sekda;
  - Bahwa Gaspar Sibi (almarhum) adalah ondoafi Kayu Pulau, sedangkan Rudolf adalah ondoafi Kayu Batu;
4. Saksi **Hendra W Matulesy**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa bangunan milik Penggugat dibongkar Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2018;

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)



- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi keamanannya OJK kepala rumah dinas;
- Bahwa yang saksi lihat adalah ada yang datang dan marah-marah sambil mengatakan siapa yang tinggal disini, lalu sekitar jam 11.00 Wit terjadi pembongkaran;
- Bahwa pos itu dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa luas bangunannya adalah 7 x 25 meter;
- Bahwa bangunan milik Penggugat yang dibongkar adalah 7 (tujuh) meter dari jalan masuk lorong ke arah jurang;
- Bahwa bangunan itu dibangun secara permanen dan lantainya keramik;
- Bahwa jalan Nirwana II letaknya itu tepat di lorong masuk;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Penggugat tersebut Penggugat membenarkannya dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**Menimbang bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:**

1. Fotokopi dari Aslinya, Sertifikat Hak Milik Nomor 00183, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari Aslinya, Akta Jual Beli Nomor 146/2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari Aslinya, Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/378/IMB/BPPTSP/2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari Aslinya, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan Tahun 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4.a;
5. Fotokopi dari Aslinya, Surat Informasi Objek Pajak dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak bumi Dan Bangunan Tahun 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4.b;
6. Fotokopi dari Aslinya, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 12 Januari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari Aslinya, Surat Perihal Perintah Pengosongan Tanah Dan Pembongkaran Bangunan Tanggal 12 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
8. Fotokopi dari Aslinya, Surat Informasi Tagihan Listrik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan akan tetapi kesemuanya hanya berupa foto copy dan tidak ada aslinya;

**Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Tergugat menghadirkan, 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji, pada pokoknya sebagai berikut:**

1. Saksi **Jan James Dean Junior Vriese, S.E**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa tanah tersebut berada di Angkasa Jayapura;
  - Bahwa batas tanah tersebut adalah batas utara dengan tanah milik keluarga Waromi, selatan dengan jalan, timur dengan jurang dan barant dengan jalan raya;
  - Bahwa saksi yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat, sedangkan dulu saya membeli tanah tersebut dari Pak Ci karena saat itu sedang membutuhkan uang untuk berobat;
  - Bahwa saat saksi membeli tanah tersebut dari Pak Ci sudah ada sertifikat tanah dan proses balik nama;
  - Bahwa saat membeli bangunan tersebut belum ada bangunan yang dibangun hanya ada pohon manga besar, setelah beberapa bulan baru ada bangunan yang dibangun oleh Penggugat berupa garasi;
  - Bahwa saat Penggugat membangun garasi tersebut, saksi melaporkan ke Polisi;
  - Bahwa saat itu ada orang yang mengamuk disana bernama Pak Isak Makanuay yang mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik adat;
  - Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Pak Ci dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



- Bahwa ada bangunan besar yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah objek sengketa;
  - Bahwa saksi sempat bertanya ke ondoafi Kayu Pulo mengatakan bahwa tanah tersebut masuk hak ulayatnya;
  - Bahwa diatas tanah objek sengketa oleh Tergugat dibangun bangunan;
  - Bahwa bangunan tersebut oleh Tergugat dibangun sesuai dengan luas tanah batas patok dan tidak lebih;
  - Bahwa saksi kenal pak Ci karena Kami satu jemaat dalam Gereja, Pak Ci dan istrinya yang jual kepada saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu nama jalan tersebut;
  - Bahwa saat membeli tanah tersebut sudah ada PBB-nya;
2. Saksi **Baharuddin Tuharea, S.SIT**, dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi menjabat sebagai kepala seksi hukum di Kantor Badan Pertanahan Nasional;
  - Bahwa tanah tersebut adalah tanah negara;
  - Bahwa sertifikat tersebut adalah hak guna bangunan, jadi termasuk tanah negara, yang kemudian oleh Tergugat dimohon untuk ditingkatkan mejadi hak milik;
  - Bahwa jalan yang ada di tanah objek sengketa adalah jalan Nirwana;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai penyelesaian tanah objek sengketa diluar pengadilan;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Tergugat tersebut Tergugat membenarkannya dan Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa guna memperoleh kejelasan tentang lokasi dan batas-batas tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Nirwana II Kelurahan Angkasapura, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 25 Mei 2018 yang pada pokoknya:

Penggugat menunjukkan batas-batas tanah miliknya seluas 178 M2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Nirwana II Kelurahan Angkasapura Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- utara : Jalan Raya.

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



- selatan : Tanah Adat Kampung Kayu Batu.
- barat : Tanah Adat Kampung Kayu Batu.
- timur : Jalan Nirwana II.

Tergugat menunjukkan batas-batas tanah miliknya: Dimana bangunan yang dulu dibangun Penggugat tersebut dibangun sebagian diatas tanah milik Tergugat yang merupakan objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00183 luas tanah 264 M2, yang terletak di Jalan Condro Negoro (dahulu) sekarang Jalan Nirwana dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Tanah negara.
- Sebelah selatan : Tanah negara.
- Sebelah timur : Jalan.
- Sebelah barat : Tanah negara.

Dan sebagian lagi diatas tanah milik orang tua Tergugat yang bernama Bapak Moses Waromi, yang dibeli dari Bapak Gaspar Sibi (almarhum) Ondoafi Kampung Kayu Pulau seluas 400 M2, pada tanggal 12 Januari 2011 dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Nirwana.
- Sebelah selatan : Tanah adat.
- Sebelah timur : Tanah adat.
- Sebelah barat : Tanah adat.

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat menyerahkan kesimpulannya secara tertulis masing-masing pada tanggal 19 November 2018 dan tidak mengajukan sesuatu lagi dan pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang temuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah temuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

#### Dalam Eksepsi.

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut

1. Gugatan tidak jelas atau kabur.

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



2. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat satu demi satu sebagai berikut:

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat angka 1 mengenai gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur karena dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan batas-batas tanah kosong yang manakah yang diklaim Penggugat sebagai objek sengketa;

Menimbang bahwa Penggugat dalam repliknya menanggapi eksepsi tersebut dengan mendalilkan antara lain tanah disamping kiri rumah pribadi Penggugat yang direncanakan untuk dibeli adalah tanah kosong dan tidak ada patok-patok kadesteral sehingga Penggugat bersama ondoafi Kayu Batu selaku pemilik tanah membuat Surat Pelepasan tanggal 22 Juli 2013 seluas 178 m<sup>2</sup>;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, ternyata telah sangat jelas dimana Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara Tergugat telah menyatakan tanah objek sengketa adalah miliknya dengan cara membongkar dan menghancurkan bangunan milik Penggugat tanpa izin/persetujuan Penggugat sebagai pemilik bangunan;

Menimbang bahwa ternyata berdasarkan fakta persidangan Tergugat juga menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena itu nantinya harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah Penggugat mempunyai alas hak atas tanah objek sengketa dan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat, dan berdasarkan hukum pembuktian maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya;

Menimbang bahwa oleh karenanya alasan eksepsi ini sudah masuk dalam pokok perkara sehingga eksepsi angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 2 yakni gugatan Penggugat kurang pihak karena kepemilikan Tergugat dan kepemilikan tanah orang tua Tergugat (Bapak Moses Waromi) atas tanah tersebut diketahui oleh Penggugat, karena ketika Penggugat (melalui Bapak Mamoribo yang dikenal sebagai ajudan Penggugat) memarkir mobilnya di tanah Tergugat dan tanah



orang tua Tergugat tersebut lebih dulu meminta ijin dari orangtua Tergugat dan ketika Penggugat juga (melalui Bapak Mamoribo) meminta ijin untuk membuat garasi darurat dengan alasan supaya mobilnya terlindung dari panas dan hujan, lebih dulu meminta ijin dari orang tua Tergugat (Blandina Wanggai).

Bahwa oleh karena pemilik tanah tersebut adalah Tergugat dan orangtua Tergugat yang bernama Bapak Moses Waromi, maka seharusnya orang tua Tergugat turut digugat dalam perkara ini, dan juga seharusnya turut menggugat ahli waris Bapak Gaspar Sibi (almarhum) selaku penjual tanah objek sengketa, karena dalam perkara ini harus dibuktikan apakah Bapak Gaspar Sibi sebagai pemilik yang berwenang menjual tanah tersebut kepada orang tua Tergugat, sehingga untuk menjadi terang kepemilikan awal tanah objek sengketa seharusnya Penggugat turut menarik Ridolof Makanuay, sebagai pihak dalam perkara ini agar terang asal-usul kepemilikannya apakah milik Ridolof Makanuay ataukah milik Bapak Gaspar Sibi.

Menimbang bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi Tergugat tersebut dengan mendalilkan sudah benar gugatan Penggugat ditujukan kepada Tergugat saja karena Tergugat sebagai pihak yang secara nyata merugikan Penggugat berupa menguasai tanah milik Penggugat dengan cara paksa serta membongkar seluruh bangunan milik Penggugat sehingga rata dengan tanah;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang para pihak (*plurium litis consortium*), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak, ingin mempertahankan atau membela haknya, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat (*legitima persona standi in judicio*);

Menimbang bahwa namun demikian asas tersebut tidaklah lantas bisa diartikan bahwa "hanya Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugat". Akan tetapi lebih daripada itu bahwa penentuan cakupan subjek gugatan digantungkan pada sifat dan keterkaitannya dengan objek gugatan sehingga gugatan tersebut akan dapat diselesaikan atau diputuskan secara menyeluruh, tuntas, dan mengikat;



Menimbang bahwa dalam hal ini atas gugatan yang objeknya menyangkut benda tetap (*in casu* tanah), maka yang dapat digugat dalam suatu gugatan hak atas tanah tidaklah semata-mata hanya orang yang melakukan perselisihan hukum dengan Penggugat ataupun orang yang nyata-nyata sedang menguasai objek sengketa, namun lebih daripada itu, bahwa untuk menemukan atau mengukuhkan kedudukan hukum atas suatu objek sengketa, maka semua pihak yang dirasa menguasai hak atas objek sengketa tersebut secara melawan hukum atau yang memberikan hak itu (apakah pejabat Kepala Desa, Camat, dan sebagainya) ataupun yang mengalihkan hak itu (apakah itu yang menjual, menyewakan, menghibahkan, dan sebagainya), h a r u s l a h ditarik sebagai pihak-pihak dalam gugatan, sehingga putusan atas kedudukan hukum objek sengketa tersebut bersifat menyeluruh, tuntas, dan mengikat pihak-pihak tersebut, demikian pula jika gugatan itu disertai dengan ganti rugi maka akan bisa ditentukan ganti kerugian secara proporsional berdasarkan ruang lingkup cakupan dan kadar kualitas perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak-pihak tersebut;

Menimbang bahwa dalam perkara *in concreto* gugatan ini, maka di samping pihak-pihak yang telah ditarik sebagai Tergugat, seharusnya paling tidak ditarik pula pihak yang telah melepaskan atau mengalihkan tanah tersebut yang bertanggung jawab dalam hal ini Gaspar Sibi atau apabila telah meninggal maka ahli warisnya, karena Tergugat merasa tanah yang dikuasainya adalah tanah yang berasal dari pelepasan yang dilakukan Gaspar Sibi (Ondoafi Kampung Kayu Pulo) kepada Moses Waromi (orang tua Tergugat) pada tanggal 12 Januari 2011;

Menimbang bahwa dengan ditariknya Gaspar Sibi atau ahli warisnya menjadi Tergugat akan dapat diketahui bahwa apakah tanah yang telah dilepaskan kepada Tergugat tersebut adalah tanah yang dimaksudkan Penggugat sebagai tanah milik Penggugat berdasarkan pelepasan dari Ridolf Makanuay (Ondoafi Kampung Kayu Batu), serta apakah Penggugat atau Tergugat serta Ridolf Makanuay sebagai ondoafi Kayu Batu atau Gaspar Sibi sebagai Ondoafi Kayu Pulo dalam kapasitasnya masing-masing sebagai pemilik hak ulayat atas tanah objek sengketa (sebagaimana surat pelepasan baik kepada Penggugat maupun kepada orang tua Tergugat) yang mempunyai alas



hak untuk mengalihkan tanah tersebut baik kepada Penggugat maupun kepada Tergugat secara hukum;

Menimbang bahwa dengan tidak ditariknya Gaspar Sibi atau ahli warisnya yang bertanggung jawab atas pelepasan tanah objek gugatan kepada orang tua Tergugat, maka menjadikan bahwa gugatan ini kurang pihak-pihaknya yang menghalangi terselesaikannya perkara gugatan ini secara menyeluruh, tuntas, dan mengikat;

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi yang menyangkut tangkisan mengenai masih ada orang lain yang harus diikutsertakan dalam sengketa sebagai pihak yang berkepentingan (*exceptio plurium litis consortium*) beralasan untuk diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka ekspesi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

#### **Dalam Pokok Perkara.**

Memimbang bahwa proses pemeriksaan perkara ini telah dilalui berdasarkan ketentuan hukum acara perdata dengan diperiksanya bukti-bukti dan saksi-saksi dari para pihak, namun oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata, pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formil sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dibebani untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan 162 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **Dalam Eksepsi:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.571.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada Hari **Jumat**, tanggal **14 Desember 2018**, oleh kami, Syafruddin, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Cita Savitri, S.H.,M.H dan DR. Mulyawan, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 36/Pen.Pdt.G/2018/PN Jap tanggal 15 Februari 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, dibantu Nurlaila Abdul Gani, S.T.,S.H Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

**Cita Savitri, S.H.,M.H**

TTD

**Syafruddin, S.H.,M.H**

TTD

**DR. Mulyawan, S.H.,M.H**

Panitera Pengganti,

TTD

**Nurlaila Abdul Gani,S.T,S.H.**

## Perincian Biaya

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Panggilan	Rp.	920.000,00
3.	ATK	Rp.	100.000,00
4.	PNBP	Rp.	10.000,00
5.	Redaksi	Rp.	5.000,00
6.	Meterai	Rp.	6.000,00
7.	P S	Rp...	1.500.000,00
<b>J u m l a h</b>		Rp.	<b>2.571.000,00</b> (dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Halaman 35 dari 35 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2018/PN 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)