



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N Nomor : 176/Pdt.G/2019/PN Jap.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Eddy Thomas Hermanto** bertempat tinggal di Jalan Raya Abepura RT/RW. 001/002 Kota Baru Abepura Provinsi Papua 2019 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**Mariani** bertempat tinggal di Jalan Raya Abepura RT/RW. 001/002 Kota Baru Abepura Provinsi Papua 2019 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada **Iriana Guna Setyati, SH.MH** dan **Syawardi, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum beralama di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Iriana Guna Setyati, S.H., M.H., dan Rekan beralamat di Padang Bulan 1 Jalan Gereja Muhanaim No.02 Abepura Provinsi Papua berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2019;

### Lawan

1. **Drs. Muhammad Darwis**, bertempat tinggal di Jalan Raya Abepura Nomor 21 RT/RW 001/001 Kelurahan Wahno Kecamatan Abepura dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Iriansyah, S.H.,M.H.**, dan **Ana Rita Yocelina Ohee, S.H.**, Advokat /Pengacara pada Kantor Law Office Iriansyah, S.H.,M.H., dan Partners yang beralamat di Jalan Bosnik Blok B-12 Kamkey Abepura Kota Jayapura berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2019 yang selanjutnya disebut Tergugat ;
2. **Nimbrod Hanueby** bertempat tinggal di Jalan Matoa Koya Timur Distrik Muara Tami Kota Jayapura selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
3. **Ibrahim Hanueby** bertempat tinggal di jalan Kampung Nafri No. RT.01 kampung Nafri Distrik Kota Jayapura selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Halaman 1 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Hal ini Para Turut Tergugat memberikan kuasa kepada **Maxi DJ A. Hayer, S.H.M.H., Jusuf S. Timisela, S.H.,M.H., Erasmus Nabit, S.H.,M.H., Abdul Haris Nurdin, S.H.,M.H., Deny P. Pandie S.H., dan Yongki Y. Alerbitu, S.H.,** kesemuanya Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada kantor Justitia Pratama Law Firm beralamat Jalan Jend. Ahmad Yani No. 12 Utan Kayu berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 031/SK-Pdt/JPLF/IX/2019 tanggal 20 September 2019;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 30 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 05 September 2019 dengan Nomor Register 176/Pdt.G/2019/PN Jap telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar bulan Januari 2018, antara Para Penggugat bersama Tergugat terjadi kesepakatan secara lisan tersebut sebagai berikut:

### I. Perjanjian lisan antara Penggugat I bersama Tergugat sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat I yang belum bersertifikat, yang dahulunya Penggugat membeli dari Turut Tergugat I selaku Pemilik tanah adat yang luasnya 10 Ha= 100.000 M2, dan dibuatkan pelepasan oleh Turut Tergugat II selaku Kepala Suku Hanueby yang bertindak untuk dan atas nama Keluarga Besar Suku Hanueby pada tanggal 20 Mei 1996;
- Bahwa Penggugat menjual objek tanah yang belum memiliki sertifikat tanah dengan harga permeter sebesar Rp. 50,000 (lima puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah tersebut adalah Rp. 50.000 x 100.000 M2 = Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat akan menyerahkan uang panjar sebesar Rp. 500,000,000 (lima ratus juta rupiah) kepada

Halaman 2 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



Penggugat disaat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah di tetapkan pada bulan Juni 2018;

II. **Perjanjian lisan antara Penggugat II bersama Tergugat I sebagai berikut :**

- Bahwa Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat II yang belum bersertifikat, yang dahulunya Penggugat II membeli dari Sdr. Paulus Veep selaku Kepala Suku Veep dengan luas tanah sebesar  $150 \times 400 = 60.000 \text{ M}^2$  pada tanggal 8 Mei 1995;
  - Bahwa Penggugat II menjual objek tanah yang belum bersertifikat tanah dengan harga permeternya sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah tersebut adalah  $\text{Rp. } 50.000 \times 60.000 \text{ M}^2 = \text{Rp. } 3.000.000.000$  (tiga milyar rupiah);
  - Bahwa Tergugat akan menyerahkan uang panjar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat pada bulan Februari 2018, dan kemudian Perjanjian antara Penggugat II dan Tergugat akan berlaku disaat Penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli tanah yang akan di tetapkan pada bulan Juni 2018.
2. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami istri, letak tanah milik Penggugat II terletak didepan jalan kemudian tanah milik Penggugat I terletak di belakang tanah milik Penggugat II;
3. Bahwa setelah terjadi kesepakatan secara lisan tersebut, pada tanggal 12 Februari 2018, Tergugat memberikan uang panjar Pembelian Tanah milik dari Penggugat II sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), karena berhubung Penggugat I dan Penggugat II berada di luar kota sedang melakukan medical chekup di RS. Island Penang, sehingga uang panjar pembelian tanah Penggugat II sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) Tergugat serahkan kepada anak Para Penguat, lalu di setorkan ke Rekening Bank Papua milik anak Para Penggugat, kemudian setelah Para Penggugat kembali ke Kota Jayapura, anak dari Para Penggugat telah menyerahkan uang panjar sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II;
4. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2018 seluruh kesepakatan lisan antara Penggugat I dan bersama Tergugat dituangkan di dalam Surat

Halaman 3 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



Perjanjian Jual Beli Tanah dengan kedudukan Penggugat I bertindak sebagai Pihak Pertama dan kedudukan Tergugat bertindak sebagai Pihak Kedua dengan Objek Jual Beli Tanah milik Penggugat I yang terletak daerah Holtekamp KM 5 – KM 6 dengan luas tanah 100.000 M<sup>2</sup> (10 Ha) seharga Rp. 50.000 x 100.000 M<sup>2</sup> (10 Ha) = Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah adat suku hanueby;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah adat, tanah haji Abdul Bahri dan tanah Ny. Mariani Hermanto;
- Sebelah barat : Berbatasan dengan tanah suku Hanueby
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah milik Ny. Mariani dan Haji Abdul Bahri;

5. Bahwa tanggal 25 Juni 2018 seluruh kesepakatan lisan antara Penggugat II bersama Tergugat dituangkan didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan kedudukan Penggugat II bertindak sebagai Pihak Pertama dan kedudukan Tergugat bertindak sebagai Pihak Kedua dengan Objek Jual Beli Tanah milik Penggugat II yang terletak di Daerah Wamby Unaf di wilayah Desa Holtekamp dengan luas tanah 150 X 400 = 60.000 M<sup>2</sup> dengan harga jual sebesar Rp. 50.000,- x 60.000 M<sup>2</sup> = Rp. 3.000.000.000- (tiga milyar rupiah) dengan batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Adat Suku Veep;
- Sebelah Selatan : Jalan Hanurata;
- Sebelah Timur : Tanah Adat Suku Veep;
- Sebelah Barat : Tanah Adat Suku Veep.

6. Bahwa setelah 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II serta dua orang saksi dari Pihak Penggugat yang bernama :

1. Sdr. Vera Pontoh
2. Sdr. Elisabeth Makagiansar, SH.

Kemudian Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah ditandatangani, dibawa oleh Sdr. Vera Pontoh kerumah Tergugat untuk ditandatanganinya, namun setelah Tergugat menerima Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, tergugat tidak langsung menandatanganinya dengan alasan dipelajari terlebih dahulu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I dan Tergugat pada Pasal 3 berbunyi “Bahwa sebagai tanda ikatan antara kedua belah pihak, maka Tergugat akan menyerahkan uang Panjar Pembelian tanah sebagai tanda jadi sebesar Rp. 500,000,000 (lima ratus juta rupiah) pada saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuktikan dengan kwintasi”. Sehingga Penggugat I dengan iktikad baik menunggu Tergugat menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, agar Penggugat I dapat menerima uang panjar pembelian tanah dan menandatangani bukti kwintasi pembayaran;
8. Bahwa semenjak tanggal 25 Juni 2018 sampai dengan bulan Juli 2018, Penggugat I dan Penggugat II belum menerima masing-masing 1 (satu) rangkap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang masih dipegang oleh Tergugat, dan Penggugat I belum menerima Uang Panjar Pembelian Tanah milik Penggugat I sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setelah Penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I dan Tergugat, namun karena Penggugat II telah menerima uang panjar pembelian tanah milik Penggugat II dari Tergugat pada bulan Februari 2018, sehingga sebelum keberangkatan Para Penggugat, Penggugat II meminta kepada Sdr. Elisabeth Makagiansar, SH selaku kuasa hukum dari Para Penggugat untuk mengurus sertifikat tanah di atas objek tanah milik Penggugat I dan Penggugat II di BPN Kota Jayapura;
9. Bahwa setelah Para Penggugat selesai melakukan Medical Chekup di Rs. Island Penang, Para Pengggugat kembali ke Indonesia dan singgah di kota Medan, disaat Para Penggugat berada di kota Medan, Sdr. Verra Pontoh menghubungi Para Penggugat dan memberitahukan bahwa Sdr. Elisabeth Makagiansar, SH belum mengurus dan mendaftarkan Sertifikat Tanah milik Penggugat I dan Penggugat II di BPN Kota Jayapura, dan Tergugat meminta Sdr. Vera Pontoh untuk mengurus proses sertifikat di BPN Kota Jayapura;
10. Bahwa karena Tergugat sendiri yang meminta Sdr. Vera Pontoh untuk mengurus sertifikat tanah milik Penggugat I dan Penggugat II di BPN Kota Jayapura, sehingga Para Penggugat menyetujui permintaan dari Tergugat, kemudian Para Penggugat mendapatkan infomasi sekitar bulan September 2018, bahwa Tergugat telah melakukan Aktifitas

Halaman 5 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II, karena semenjak tanggal 25 Juni 2018 hingga pada bulan September 2018 Penggugat I belum menerima uang panjar sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat sesuai dengan Isi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat, sehingga Penggugat I menghubungi Tergugat dan menanyakan perihal uang panjar tanah milik Penggugat I yang belum dibayar/diberikan kepada Penggugat I namun Tergugat telah melakukan aktifitas diatas tanah milik Penggugat I;

11. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2018, barulah Tergugat mentransfer uang sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ke rekening BCA milik Penggugat I sebagai uang panjar pembelian tanah milik Penggugat I ;
12. Bahwa pada Pasal 5 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat mengatur tentang :  
"Bahwa Pembayaran Tahap ke II oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah mendapatkan ijin dari Pemerintah kota Jayapura paling lambat tanggal 15 Agustus 2018 sebesar Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah)" namun Tergugat baru membayarkan uang panjar tanda jadi pembelian tanah sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Oktober 2018 sehingga pada pembayaran tahap ke II belum diberikan kepada Penggugat I;
13. Bahwa pada bulan November 2018, Sdr. Vera Pontoh mendaftarkan Objek Tanah milik Penggugat I dan Penggugat II di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura sehingga Objek Tanah milik Penggugat I terdaftar dengan NOP : 82.71.004.006.002.0273.0 atas nama Penggugat I dan Objek Tanah Milik Penggugat II terdaftar dengan NOP : 82.71.004.006.002.0274.0 atas nama Penggugat II ;
14. Bahwa setelah objek tanah milik Penggugat I dan Penggugat II telah terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, kemudian Sdr. Vera Pontoh menginformasikan kepada Para Penggugat bahwa dari BPN Kota Jayapura telah melakukan Pengukuran di atas objek tanah milik Penggugat II, karena sudah sore sehingga di objek tanah milik Penggugat I belum dilakukan Pengukuran Tanah;
15. Bahwa pada bulan Januari 2019, Para Penggugat kembali ke Jayapura, kemudian memanggil Sdr. Vera Pontoh ke rumah kediaman mereka,

Halaman 6 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



setelah itu Para Penggugat meminta agar Sdr. Vera Pontoh mengambil 2 (dua) rangkap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat dan Penggugat II bersama Tergugat yang masih dipengang oleh Tergugat, setelah Sdr. Vera Pontoh mengambil 2 (dua) rangkap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut kemudian menyerahkan kepada Para Penggugat;

16. Bahwa karena di dalam Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Penggugat II bersama Tergugat yang ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 25 Juni 2018 pada Pasal 4 mengatur bahwa Pelunasan Pembayaran akan dilaksanakan apabila Sertifikat Hak Milik atas tanah adat tersebut telah terbit, yaitu tanggal 15 Februari 2019, sehingga Penggugat II meminta kepada Sdr. Vera Pontoh untuk segera mengecek proses perkembangan Sertifikat Tanah Penggugat II di BPN Kota Jayapura, kemudian dari BPN Kota Jayapura meminta agar Penggugat II membayar Pajak BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura;
17. Bahwa pada bulan Maret 2019, Sdr. Vera Pontoh ke Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura untuk membayar Pajak BPHTB, namun Pajak BPHTB diatas tanah milik Penggugat II tidak dapat dibayarkan karena Tergugat telah mengalihkan/membalik nama Pajak PBB yang dahulunya terdaftar atas nama Penggugat II kemudian telah beralih kenama Tergugat, karena Perbuatan Tergugat tersebut sehingga Penggugat II tidak dapat melakukan Pembayaran Pajak BPHTP;
18. Bahwa setelah itu Sdr. Vera Pontoh kembali kerumah Para Penggugat dan memberitahukan permasalahan tersebut, kemudian Penggugat I mengambil dan mencocokkan 2 (dua) buah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang baru diambil dari Tergugat, betapa terkejutnya Penggugat I karena ternyata Tanda tangan yang tertera didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat pada tanggal 25 Juni 2018 berbeda dengan tanda tangan dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang baru di serahkan oleh Tergugat kepada Sdr. Vera Pontoh;
19. Bahwa Penggugat II pun melihat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat II bersama Tergugat tertanggal 25 Juni 2018 yang pernah ditanda tangani oleh Penggugat II, ternyata isi dari Surat



Perjanjian Jual Beli Tanah yang pernah ditandatangani oleh Penggugat II telah berubah sebagai berikut :

- 1) Bahwa pada Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 yang ditandatangani oleh Penggugat II terdapat 10 (sepuluh) butir Pasal yang tercantum didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat II bersama Tergugat;
- 2) Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang baru diserahkan oleh Tergugat melalui Sdr. Vera Pontoh isi Perjanjiannya telah berubah/dirubah dan tercantum 13 (tiga belas) butir Pasal Perjanjian :
- 3) Bahwa didalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang baru diambil oleh Sdr. Vera Pontoh dari tangan Tergugat tidak ada Pasal yang mengatur bahwa Tergugat dapat melakukan Peralihan nama Pajak PBB dari nama Penggugat II kenama Tergugat;
20. Bahwa setelah mengetahui bahwa terdapat perbedaan didalam 2 (dua) buah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, sehingga Penggugat I dan Penggugat II meminta agar Sdr. Vera Pontoh bertemu dengan Tergugat kemudian meminta Tergugat untuk dapat bertemu dengan Para Penggugat, namun Tergugat tidak merespon niat baik dari Para Penggugat;
21. Bahwa pada tertanggal 7 Maret 2019, Penggugat I menerima Surat Pernyataan Kesepakatan yang dimana Tergugat bertindak sebagai Pihak Pertama dan Penggugat I bertindak sebagai Pihak Kedua isi dari surat pernyataan kesepakatan tersebut untuk membatalkan Surat Pelepasan Tanah Adat yang buat oleh Paulus Veep kepada Penggugat II tertanggal 8 Mei 1995, kemudian diatas tanah milik Penggugat II dibuatkan Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru yang dibuat oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat dan atas nama Tergugat, kemudian untuk Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru tersebut Penggugat I dibebankan uang sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) yang dipotong dari harga penjualan tanah milik Penggugat II dan Tergugat akan dibebankan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) untuk Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru tersebut, setelah Penggugat I membaca Surat Pernyataan Kesepakatan kemudian memberitahukan kepada Penggugat II selaku Pemilik Objek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah, maka Penggugat I tidak menandatangani Surat Pernyataan Kesepakatan tersebut;
22. Bahwa setelah menerima Surat Pernyataan Kesepakatan, Para Penggugat telah memiliki keyakinan bahwa Tergugat sudah tidak memiliki niat yang baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah bersama Penggugat I dan Penggugat II, maka Penggugat I menghubungi Tergugat agar dapat bertemu dengan Para Penggugat, namun sama saja Tergugat tidak dapat terhubung;
23. Bahwa karena Penggugat I masih ada hubungan kerja bersama Sdr. Elisabeth Makaginsar, SH pada saat itu, maka pada bulan Maret 2019 Penggugat I meminta kepada Sdr. Elisabeth Makagiansar, SH untuk mengurus kembali Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah milik Penggugat I di BPN Kota Jayapura, walaupun dalam hal ini Pihak Tergugat sudah tidak memiliki Niat yang baik agar Perjanjian Jual Beli Tanah dapat dibuatkan Addendum karena kelalaian dari Tergugat sendiri terlambat membayar uang panjar Pembelian objek tanah milik Penggugat I sebagai uang pembayaran tahap pertama;
24. Bahwa pada tanggal 30 April 2019, Penggugat I mendapatkan Surat Tembusan dari Turut Tergugat II selaku Kepala Suku Hanueby, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura dengan Nomor Surat 03/P/K-HAN/N/IX/2019, isi dari Surat tersebut ialah agar pihak BPN Kota Jayapura tidak boleh melakukan Aktifitas diatas tanah adat suku hanueby dan memproses Penerbitan Sertifikat Tanah atas nama Pihak Kedua yaitu Penggugat I dan Sdr. Paulus Veep diatas areal yang telah mendapatkan Surat Ukur dan Surat Pelepasan tanah adat dari Pihak lain;
25. Bahwa setelah mendapatkan Surat Tembusan Nomor : 03/P/K-HAN/N/IX/2019 perihal Pemberitahuan, kemudian kembali lagi Para Penggugat meminta kepada Sdr. Vera Pontoh untuk segera bertemu dengan Tergugat dan menanyakan semua perbuatan-perbuatan dan Peristiwa yang telah terjadi, sehingga seluruh Perbuatan tersebut telah menghalangi-halangi proses Sertifikat di BPN Kota Jayapura milik Para Penggugat;
26. Bahwa iktikad baik dari Para Penggugat untuk dapat bertemu dengan Tergugat dan berbicara secara musyawarah tidak ditanggapi oleh Tergugat, semenjak kedatangan Para Penggugat kembali ke kota

Halaman 9 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jayapura pada bulan Januari 2019, Tergugat tidak pernah mau bertemu dengan Para Penggugat sedangkan permasalahan-permasalahan terus bermunculan;
27. Bahwa karena Tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk bertemu, dan akhirnya Penggugat I bersama Sdr. Vera Pontoh pergi ke Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, kemudian mengajukan permohonan balik nama Pajak PBB dari nama Tergugat kembali beralih kenama Penggugat II, agar Pajak BPHTB dapat dibayar namun Pihak dari Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura hanya dapat mengeluarkan Surat keterangan NJOP kepada Penggugat I agar dapat membayar Pajak BPHTB diatas objek tanah milik Penggugat II;
28. Bahwa akibat dari Surat Tembusan Nomor 03/P/K-HAN/N/IX/2019 pada bulan April 2019 perihal Pemberitahuan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura, Sertifikat Tanah atas nama Penggugat I tidak dapat diproses di BPN Kota Jayapura hingga kini, pada saat itu Penggugat I tidak mengetahui dengan jelas apa yang menyebabkan sehingga dari Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat melakukan perbuatan tersebut, sehingga Penggugat I mencoba menghubungi Tergugat, agar diantara pihak dapat membuat addendum Perjanjian Jual beli tanah, namun Tergugat tidak juga menanggapi komunikasi tersebut;
29. Bahwa karena Para Penggugat telah terikat dalam Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat, namun Tergugat sendirilah yang tidak mempunyai iktikad baik untuk dapat bertemu, sehingga Penggugat II yang sedang sakit dan telah menggunakan kursi roda, meminta kepada Penggugat I selaku suami untuk mengadakan Tergugat di Polsek Abepura, sehingga kepolisian Polsek Abepura mengundang Tergugat agar dapat hadir untuk mediasi bersama;
30. Bahwa panggilan undangan ke II barulah Tergugat hadir di Polsek Abepura, didalam pertemuan antara Penggugat I dan Tergugat di Polsek Abepura, barulah Penggugat I mengetahui bahwa Tergugat telah memiliki Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru diatas objek tanah milik Penggugat II yang dibuat oleh Turut Tergugat I, kemudian Tergugat menggunakan Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru tersebut untuk mengajukan peralihan Mutasi nama di Pajak PBB dari

Halaman 10 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama Penggugat II ke nama Tergugat diatas objek tanah milik Penggugat II;
31. Bahwa Tergugat juga mengakui bahwa Tergugat pernah mengirim Surat Pernyataan Kesepakatan tertanggal 7 Maret 2019 kepada Penggugat I di rumah kediaman Para Penggugat, yang isinya untuk membatalkan Surat Pelepasan Tanah Adat yang lama dikeluarkan oleh Sdr. Paulus Veep pada tahun 1995 diatas objek tanah milik Penggugat II, kemudian dibuat Pelepasan Tanah Adat yang baru yang dibuat oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat diatas tanah milik Penggugat II, namun pada saat itu Penggugat I tidak menandatangani Surat Pernyataan Kesepakatan tersebut;
  32. Bahwa mendengar pengakuan tersebut, maka Penggugat I sebagai manusia pastilah terkejut dan marah, karena Tergugat telah melakukan Perbuatan yang tidak pernah diperjanjikan didalam Surat Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018, dan pada saat Tergugat melakukan perbuatan tersebut, Tergugat belum membayar lunas objek tanah milik Para Penggugat yang telah terikat didalam Perjanjian Jual Beli Tanah bersama Tergugat, dan kini dengan seluruh perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan perkara baru antara Para Penggugat bersama Turut Tergugat I dan II, dengan adanya Surat Tembusan Nomor 03/P/K-HAN/N/IX/2019 perihal Pemberitahuan kepada Kepala BPN Kota Jayapura yang isinya merupakan Pencekalan terhadap proses Sertifikat Tanah atas nama Penggugat I, sehingga memperhambat proses sertifikat di BPN Kota Jayapura;
  33. Bahwa setelah Tergugat mengakui seluruh perbuatannya di saat mediasi di Polsek Abepura dan kemudian Tergugat membatalkan secara sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 antara Penggugat I bersama Tergugat serta Penggugat II bersama Tergugat, dan meminta uang panjar pembelian tanah untuk objek tanah milik Penggugat I sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan uang panjar pembelian objek tanah milik Penggugat II sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) untuk dikembalikan kepada Tergugat;
  34. Bahwa karena Tergugatlah yang telah membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah di perjanjikan Para Penggugat bersama Tergugat

Halaman 11 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



secara sepihak, kemudian Tergugat telah melakukan Perbuatan-perbuatan yang tidak pernah diperjanjikan didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat dan antara Penggugat II bersama Tergugat, sehingga Perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum;

35. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Para Penggugat menerima Surat Panggilan undangan Mediasi dari Polsek Muara Tami yang dimana laporan tersebut diadukan oleh Turut Tergugat I ;

36. Bahwa karena Tergugat telah membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah secara sepihak dan meminta kembali uang panjar harga tanah yang sudah diberikan kepada Penggugat I dan Penggugat II, sehingga Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan Uang Panjar pembelian tanah tersebut;

37. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat I karena telah membatalkan secara sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah sehingga menimbulkan kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
- Kerugian In Materiil yang dialami oleh Penggugat I tidak dapat diperhitungkan, namun karena Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian In Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
- Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat I sebesar Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah)

38. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat II karena telah membatalkan secara sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah, sehingga menimbulkan kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah);
- Kerugian In Materiil yang dialami oleh Penggugat I tidak dapat diperhitungkan, namun karena Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian In Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat II karena Perbuatan Melawan Hukum sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah).
- 39. Bahwa Penggugat I baru mengetahui disaat dilakukan mediasi di Polda Papua terkait Pengaduan Tergugat terhadap Penggugat I, dimana dari Subdit II Polda Papua memanggil bagian hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura untuk mediasi, disaat itulah Penggugat I mengetahui bahwa Tergugat di bulan Februari 2019 pernah mengajukan permohonan pendaftaran Sertifikat Tanah terhadap objek tanah milik Penggugat II, namun di saat Tergugat mengajukan Permohonan Pendaftaran Sertifikat Tanah tersebut, Tergugat menggunakan Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru diatas objek tanah milik Penggugat II yang selama ini terikat didalam Perjanjian Jual Beli bersama Tergugat, karena adanya 2 (dua) buah Pelepasan tanah Adat diatas objek tanah milik Penggugat II, sehingga dari Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura tidak memproses Sertifikat Tanah untuk objek tanah milik Penggugat I
- 40. Bahwa untuk menjamin putusan perkara ini dipatuhi dengan segera perlu kiranya Tergugat untuk dibebani uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000- (satu juta rupiah) perhari dibayarkan tunai terhitung setelah putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap. (incracht van gewijsde);  
Berdasarkan dari uraian diatas, maka Para Penggugat mohon agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Klas 1 A cq Hakim yang Memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut ;
  1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat didalam Perkara ini;
  4. Menyatakan Uang Panjar Pembelian Tanah sebesar Rp. 500.000.000- (lima ratus juta rupiah) terhadap pembelian objek tanah milik Penggugat I tidak dapat dikembalikan kepada Tergugat karena Tergugat telah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak;
  5. Menyatakan Uang Panjar Pembelian Tanah sebesar Rp. 500.000.000- (lima ratus juta rupiah) terhadap pembelian objek tanah milik Penggugat

Halaman 13 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



- II tidak dapat dikembalikan kepada Tergugat karena Tergugat telah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak;
6. Menghukum Tergugat untuk dapat membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat I karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut :
- Kerugian Materiil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);
  - Kerugian In Materiil yang dialami oleh Penggugat I tidak dapat diperhitungkan, namun karena Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian In Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
  - Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat I sebesar Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah)
7. Menghukum Tergugat untuk dapat membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat II karena Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut :
- Kerugian Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah);
  - Kerugian In Materiil yang dialami oleh Penggugat I tidak dapat diperhitungkan, namun karena Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian In Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
  - Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat II karena Perbuatan Melawan Hukum sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah).
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari hingga putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap. (incracht van gewijsde);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi, dan Para Turut Tergugat Konvensi masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Alexander Tetelepta, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Oktober 2019, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

## I. Dalam Konvensi

### A. Dalam Eksepsi

Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 17 September 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat, sepanjang tidak merugikan Tergugat;

#### 1. Dasar hukum dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fudamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dengan tegas dan jelas terkait kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan Para Penggugat, Selain itu, sebanyak 40 posita yang dinarasikan berulang-ulang dan tidak sistematis sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;

#### 2. Gugatan Error Inpersona

Bahwa dalam gugatan telah terjadi Error in persona dimana yang semestinya Para Penggugat dalam Gugatannya ini mengandung cacat hukum (Plurium litis Consortium), dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat, tidak memiliki hubungan

Halaman 15 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



hukum dengan obyek sengketa yang dimaksud oleh Para Penggugat, apalagi terkait kisrus tanah dengan masyarakat adat, karena hubungan hukum itu timbul karena didasari peristiwa hukum perdata, seperti perjanjian, yang secara pribadi bertanggung jawab dan memiliki kepentingan langsung dengan obyek sengketa yang bermasalah. Sesungguhnya Pihak Tergugatlah yang sangat dirugikan terkait masalah yang terjadi dengan obyek tanah yang bermasalah dalam kasus a quo.

**3. Tidak jelas obyek gugatan penggugat;**

Bahwa terkait sengketa sebagaimana pada dalil posita atau fudamentum petendi yang disusun oleh Para Para Penggugat obyeknya, jika kita membaca dengan seksama maka yang muncul adalah masalah perjanjian, masalah dua bidang tanah, soal Pelepasan Adat serta pembayaran tanah. Sehingga hal tersebut menyebabkan gugatan dari pada Para Penggugat Kabur;

**4. Petitum gugatan para penggugat tidak jelas ;**

Bahwa Para Penggugat dalam Petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, Petitum Para Penggugat ini jelas petitum yang tidak berdasar dan tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan sengketa yang bermasalah dengat adat setempat, atas dasar peristiwa hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan yang dimintakan Para Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada petitum poin 4 dan 5, yang meminta kepada majelis hakim agar menyatakan Uang panjar yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Para Para Penggugat tidak dapat dikembalikan. Bahwa gugatan tersebut bahwa ada kesan hanya ingin terhindar dari tuntutan pasal penggelapan, sehingga gugatan ini diajukan di Pengadilan. Sehingga hal tersebut menyebabkan gugatan dari pada Para Penggugat Kabur:

*Halaman 16 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat Formil, sehingga seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

**5. Tentang jumlah Kerugian yang tidak jelas Sumbernya;**

Bahwa atas kejadian atau peristiwa yang menyebabkan kerugian materiil yang nyata dan mendasar sebagaimana yang tergambar dalam Gugatan Para Penggugat pada posita poin 37, 38, jika kerugian materiil tidak diungkapkan dalam posita secara rinci dan jelas namun sifatnya glondongan, tidak sepatutnya muncul kerugian Immateril, sehingga dalil yang demikian membuat gugatan ini menjadi tidak jelas alias kabur;

Bahwa sebagai Konsekwensi hukum dari Gugatan yang Obschuur libel, maka gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

Hal ini sejalan dengan beberapa kaidah hukum yang sudah menjadi Jurisprudensi tetap yang antara lain :

- Putusan MA No.239 K/Sip/1986 yang pada pokoknya berbunyi "Gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat Formil, karena gugatan yang diajukan tidak berdasarkan Hukum"
- Putusan MARI Nomor 616 K/Sip/1973 "dengan kaidah dasar yang menentukan bahwa oleh karena Para Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan pada gugatannya itu, yakni ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun (tidak diperinci sehingga tidak jelas) maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak" .

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenaan memutuskan;

**Primair:**

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan semua eksepsi Tergugat.

*Halaman 17 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **Dalam Pokok Perkara:**

### **Dalam Konvensi:**

1. Bahwa seluruh dalil-dalil para Para Penggugat dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terlepas dari pokok perkara dan akan terulang kembali secara keseluruhan dalam jawaban Tergugat.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruhnya dalil-dalil gugatan para Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya.
3. Bahwa menanggapi posita poin 1 sampai 9 bahwa tidak benar dan sangat keliru kalau para Para Penggugat mengatakan ada kesepakatan lisan, Para Penggugat sangat berani mengarang cerita fiksi yang pada akhirnya akan dibuktikan di hadapan pengadilan. Bahwa yang benar adalah tidak pernah ada kesepakatan lisan yang dipegang dan dijadikan dasar pijakan oleh semua pengembang yang bergerak di sektor properti. Yang benar adalah transfer Rp. 500.000.000 (lima ratus juta) dilakukan oleh Tergugat setelah penandatanganan surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2018 yang dikuasakan kepada anak kandung para Para Penggugat yang bernama Amir Setiawan karena Tergugat 1 berobat di luar Kota Jayapura.
4. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat point Objek sengketa hingga saat perkara ini disidangkan di Pengadilan Negeri Klas 1A Jayapura masih tetap kosong dan tidak ada aktivitas di atas Objek sengketa tersebut.
5. Bahwa Para Penggugat menanggapi poin 12, 13, bahwa pembayaran tahap kedua tidak mungkin dilakukan, karena belum ada surat ukur, dan karena bulan November 2018 baru akan didaftar di BPN Kota Kota Jayapura, dimana pasal 5 dalam perjanjian lebih mengikat Para Tergugat, sebab telah ditentukan tanggal 15 Agustus 2018, surat ukur digunakan untuk mengurus ijin-ijin di pemerintah Kota Jayapura baru Para Penggugat melakukan pembayaran tahap kedua. Jangankan surat ukur, terdaftar di BPN Kota Jayapura saja belum, malah para Para Penggugat meminta Pembayaran tahap ke II.

Halaman 18 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terkait poin 14, 15, dapat kamianggapi bahwa Pendaftaran tanah dan Pengukuran tanah milik Para Penggugat II dan seluruh biaya dikeluarkan oleh pihak Tergugat, karena Para Penggugat berada diluar Kota Jayapura dan kembali pada ke Kota Jayapura pada bulan Januari 2019.
7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat point,17 bagaimana mungkin ibu Vera Pontoh tidak bisa membayar PBHTB diatas tanah tersebut sedangkan surat ukur sementara sudah terbit tertanggal 15 Juni 2019 dari BPN kota Jayapura jadi tidak ada alasan kalau dikatakan tidak bisa membayar, Tergugat tidak pernah mengetahui ada kesalahan tanda tangan dan tambahan point dalam surat perjanjian jual beli tanah tersebut karena Tergugat hanya mengharapkan sertifikat yang sah dari BPN kota Jayapura dan PBB yang terbit itu atas biaya dari Tergugat serta pembersihan lokasi yang seluruhnya di biayai oleh Tergugat.
8. Bahwa terkait poin 18, 19, dapat kamianggapi bahwa terkait tanda tangan di surat perjanjian, Para Penggugat tidak mengetahui siapa yang menandatangani, karena Para Penggugat tidak pernah berhubungan langsung dengan Para Para Penggugat setelah pembicaraan terkait pembelian tanah milik Para Para Penggugat, Para Penggugat menerima setelah perjanjian sudah ditandatangani oleh para Para Penggugat. Bahwa sebagaimana isi perjanjian seluruhnya ada 12 pasal, bukan 13 pasal sebagaimana yang dinyatakan oleh para Para Penggugat dalam positanya.
9. Bahwa tidak benar dalil gugatan Pengugat point 20, 22, karena Tergugat sering menelpon Para Penggugat lewat handphone milik suami Para Penggugat tetapi handphone milik suami Para Penggugat tidak pernah aktif dan kuat dugaan Tergugat bahwa telpnya mungkin diblokir.
10. Bahwa terkait poin 23, dapat kamianggapi bahwa sesuai perjanjian, dalam pasal 5 bahwa, pembayaran tahap II oleh pihak ke II kepada pihak pertama setelah mendapatkan izin dari Pemerintah kota Jayapura paling lambat tanggal 15 Agustus 2018, sementara bulan Maret 2019 Para Tergugat masih sibuk dengan pengurusan di BPN Kota Jayapura, dimana kesalahan tergugat dalam hal ini. Disi lain mempermasalahkan kontrak tapi, tapi menuntut pembayaran dari Tergugat, sungguh sangat kontradiktif.

Halaman 19 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



11. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 33 dan 34, Tergugat pada panggilan pertama dari polsek sektor Abepura Tergugat berada di rumahnya yang di holtekam sedangkan surat panggilan polisi sektor Abepura diantar ke rumah milik Tergugat yang berada di Kotaraja, Tergugat sampaikan kepada Penyidik polsek sektor Abepura supaya dijadwalkan ulang pemanggilan kepada Tergugat dan surat undangan dari polsek sektor Abepura tertanggal 28 Juni 2019 hari Jumat pertemuan antara Tergugat dan suami dari Penggugat serta didampingi kuasa hukum Penggugat Iriana Guna Setyati,SH.,MH., membahas tentang kelanjutan pembelian tanah tersebut, namun Tergugat tidak bersedia melanjutkan pembelian tanah dan Tergugat meminta kepada Penggugat mengembalikan uang uang milik Tergugat sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dengan alasan tidak ada surat-surat tanah yang diurus oleh Penggugat dan ada gangguan di lokasi tanah tersebut dalam pertemuan itu Penggugat hanya mau mengembalikan separuh dari uang sejumlah Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) namun Tergugat tidak menerimanya karena kesalahan Penggugat tidak memenuhi perjanjian untuk menyerahkan surat-surat kepada Tergugat dari pertemuan yang laksanakan di Polsek Sektor Abepura Penggugat bersedia mengembalikan separuh uang milik Tergugat sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) pada akhir bulan Juni 2019 dan uang sisa milik Tergugat akan dibayarkan pada akhir bulan Desember 2019 tetapi pada kenyataannya Tergugat belum menerima uang sama sekali dan Penggugat malah mendaftarkan Gugatan pada Pengadilan Negeri Klas 1A Jayapura.
12. Bahwa Tergugat sangat dirugikan atas perbuatan yang dibuat oleh Penggugat.  
Bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan hukum yang sah dan beradab maka dalil-dalil gugatan sedemikian adalah tanpa nilai kebenaran dan merusak rasa keadilan, sebab dasar tuntutan Penggugat yang dan tidak bernilai kerugian apapun baik secara materiil maupun immaterial menjadi tidak beralasan hukum; Oleh karena itu tidak bernilai sama sekali pula permohonan Penggugat perihal sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek sengketa dan permohonan agar Pengadilan menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) serta hukuman uang paksa (dwangsom)

Halaman 20 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



gugatan harus ditolak, dengan demikian kerugian yang didalilkan Penggugat adalah kerugian yang semu dan mengada-ada atau lebih tepatnya, alasan yang dicari<sup>2</sup> oleh Penggugat;

13. Bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan hukum yang sah dan beradab maka dalil-dalil gugatan sedemikian adalah tanpa nilai kebenaran dan merusak rasa keadilan, sebab dasar tuntutan Penggugat yang dan tidak bernilai kerugian apapun baik secara materiil maupun immaterial menjadi tidak beralasan hukum; Oleh karena itu tidak bernilai sama sekali pula permohonan Penggugat perihal sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap objek sengketa dan permohonan agar Pengadilan menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) serta hukuman uang paksa (dwangsom) gugatan harus ditolak, dengan demikian kerugian yang didalilkan Penggugat adalah kerugian yang semu dan mengada-ada atau lebih tepatnya, alasan yang dicari<sup>2</sup> oleh Penggugat;

#### Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya pula Para Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa pada pokoknya Para Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Penggugat Rekonvensi.
3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi.
4. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar perjanjian tertanggal 25 Juni 2018.
5. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar hukum karena proses penyelesaian Surat Ukur dan sertifikat tidak dilaksanakan dengan rasa tanggung jawab, yang menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
6. Bahwa Upaya-upaya dan langkah-langkah yang tidak patut oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah bentuk upaya-upaya sebagaimana posita gugatan konvensi adalah untuk menghindari dari

Halaman 21 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



Pengembalian pengeluaran uang tanda jadi dan uang tambahan tanda jadi serta pengeluaran lainnya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selama kurang lebih 15 (lima belas) bulan.

7. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar, melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."
8. Bahwa dikarenakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian materiil sebesar Rp. 1.320.910.000,- (Satu milyar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah).

Bahwa adapun kerugian materiil yang dialami Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat kami rincikan sebagai berikut :

Tahun 2018-2019

TANGGAL		KETERANGAN	KREDIT	SALDO
Februari	12	Tanda jadi pembelian lahan di setor kerekening - BPD An. Amir setiawan anak Edi Thomas Hermanto	500,000,000,-	500,000,000,-
Oktober	24	Pembayaran II di Transfer ke Rekening Hermanto An.Edi Thomas Hermanto	500,000,000,-	1,000,000,000.
Oktober		Di Transfer ke Rekening An.Novam/ Ibu Vera Ponto	5,000,000.00	1,005,000,000.
November	15	Di Transfer ke Rekening An.Novam/ Ibu Vera Ponto	10,000,000.00	1,015,000,000.
November	15	Di Transfer ke Rekening An.Novam/ Ibu Vera Ponto	10,000,000.00	1,025,000,000.
November	6	Dibayar tanda jadi biaya konsultan perencanaan An.Dwi Laksono Wahyudi	50,000,000.00	1,075,000,000.
November	6	Dibayar Biaya Pemotretan Lokasi Udara/foto sateleit	15,000,000.00	1,090,000,000.
November	29	Ditransfer ke Rekening An.Novam/Ibu Vera Ponto	10,000,000.00	1,100,000,000.
Desember	3	Biaya Pengesahan Pelepasan An.Mariyani dan Edi Thomas Hermanto	2,000,000.00	1,102,000,000.
Desember	8	Beli kayu 5x10x4 M 0,5 M2	1,250,000.00	1,103,250,000.
Desember	8	Beli cat kayu warna merah untuk patok batas 2 kaleng	160,000.00	1,103,410,000.
Desember	8	Beli Makan siang dan Honor	750,000.00	1,104,160,000.

Halaman 22 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



		pemasangan patok batas		
Desember	8	Bayar mobil rental kunjungan/survey pegawai BPN Kota Jayapura	500,000.00	1,104,660,000.
Desember	23	Ditransfer Ke rekening An.Novam/Ibu Vera Ponto	3,000,000.00	1,107,660,000.
Desember	24	Ditransfer Ke rekening An.Novam/Ibu Vera Ponto	2,000,000.00	1,109,660,000.
Desember	24	Bayar sewa alat berat lend klering untuk pengukuran sertifikat 10 hari	40,000,000.00	1,149,660,000.
Desember	24	Bayar karang timbung untuk jalan masuk lokasi perumahan 25 ret	6,250,000.00	1,155,910,000.
Desember	28	Tiket Pak Haryono (Oporator Alat Berat) Merauke PP	5,000,000.00	1,160,910,000.
Desember	28	Bayar Gaji Pak Haryono (Oporator Alat Berat)	10,000,000.00	1,170,910,000.
Januari	12	Bayar Penyelesaian Gambar Kerja dan Site Plant 3 Demensi	150,000,000.00	1,320,910,000.

#### PRIMAIR

1. Menolak gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk mengembalikan uang milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah)
4. Menyatakan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk mengganti pengeluaran lain-lain sebesar Rp. 320.910.000,- (tiga seratus dua puluh juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)
5. Menghukum Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500,000,-(dua juta lima ratus rupiah) perhari dibayarkan setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde);
6. Menghukum Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

#### Subsidiar

Halaman 23 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut Para Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas oleh Para Turut Tergugat;
2. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Para Pengugat dalam gugatan poin 1, halaman 2, halaman 3 dan poin 3 halaman 3 dengan alasan sebagai berikut:
  - 2.1 Bahwa tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat yang mana **Penggugat I adalah Pemilik tanah adat** yang luasnya 10 Ha=100.000 M2, karena telah dibuat Pelepasan oleh Turut Tergugat II selaku kepala suku Hanueby yang bertindak untuk dan atas nama keluarga besar Suku Hanueby pada tanggal 20 Mei 1996 adalah dalil yang tidak benar karena sampai saat ini Penggugat I belum membayar sama sekali kepada Para Turut Tergugat;
  - 2.2 Bahwa tanah yang dalilkan Penggugat II adalah Pemilik tanah adat seluas 150 X 60.000 M2 = 60.000 M2 (6 Ha) yang didapat dari Paulus Vep selaku kepala Suku Vep pada tanggal 8 Mei 1995 adalah suatu kekeliruan dan kesalahan fatal yang dilakukan oleh Penggugat II karena tanah a quo adalah milik Suku Hanueby milik Para Turut Tergugat bukan milik Paulus Vep selaku kepala Suku Vep;
  - 2.3 Bahwa sejak dibuatkan pelepasan hak tanggal 20 Mei 1996 perlu di katahui oleh Majelis Hakim bahwa sampai saat ini Para Penggugat belum membayar ganti rugi karena apa yang dituangkan dalam Pasal 4 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat adalah proforma alias janji-janji palsu, sehingga perlu adanya pembuktian berapa banyak uang yang telah di bayarkan kepada Para Turut Tergugat untuk pelepasan tanah seluas 10 Ha=100.000 M2, oleh karenanya pengakuan Penggugat I selaku pemilik tanah adat merupakan



pengakuan yang tidak benar oleh karenanya Para Penggugat tidak pantas disebut sebagai pemilik atas tanah adat a quo;

- 2.4 Bahwa oleh karena sampai saat ini Penggugat I belum melakukan pembayaran pelunasan tanah seluas 10 Ha=100.000 M2 tersebut kepada Turut Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat II sebagaimana termuat dalam Pasal 4 perjanjian tanggal 20 Mei 1996 namun Para Tergugat telah mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan batal dan tidak belaku Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Adat Tanggal 20 Mei 1996 yang ditanda-tangani antara Turut Tergugat I dengan Penggugat I;
- 2.5 Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Penggugat mengalihkan dan atau menjual tanah-tanah a quo kepada Tergugat secara hukum tidak dapat di benarkan oleh karena perbuatan Para Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan pidana mengelapkan barang milik Para Turut Tergugat sebagaimana yang di maksudkan dalam Pasal 372 KUHPidana;
3. Bahwa Para Penggugat telah mempunyai niat yang tidak baik dalam bisnis dengan melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual tanah-tanah milik Para Turut Tergugat, kepada Tergugat seluas 10 Ha = 100.000 M2 dan 60.000 M2, dan Para Penggugat telah menerima pembayaran Rp. 500.000.000..-(lima ratus juta rupiah) sebagai uang panjar sedangkan Para Penggugat tidak pernah membayar bahkan melunasi tanah-tanah a quo kepada Para Turut Tergugat maka sangat jelas Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum mengalihkan hak orang lain tanpa hak dengan demikian dalil gugatan Penggugat a quo dalam gugatan poin 1, halaman 2, halaman 3 dan poin 3 halaman 3 haruslah dikesampingkan dan atau ditolak;
4. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat pada poin 4 halaman 3 dan 4, poin 5 halaman 4, yang menerangkan bahwa pada tanggal 25 Juni 2018, telah membuat surat perjanjian jual beli tanah yang mana para tergugat berkedudukan sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli hal ini tidak dapat dibenarkan karena ke dua bidang tanah a quo milik para Turut

*Halaman 25 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, bukan milik Para Penggugat. Kedua bidang tanah tersebut masing-masing adalah sebagai berikut:

4.1. Sebidang tanah yang terletak di daerah Holtekam KM 5 – KM 6 dengan luas 10. Ha = 100.000 M<sup>2</sup> X Rp. 50.000.- di Jual dengan harga Rp. 5.000.000.000.-(lima milyar rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Berbatasan dengan tanah adat Suku Hanueby;
- Sebelah Selatan :Berbatasan dengan Tanah Adat, Tanah Haji Abdul Bahri, dan tanah suku Hanueby;
- Sebelah Barat :Berbatasan deengan tanah suku Hanueby;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah milik Ny Mariani Hermanto dan tanah milik Haji Abdul Bahri.

4.2. Sebidang tanah yang terletak di daerah Wamby Unaf di wilayah desa holtekamp dengan luas tanah 150 X 400=60.000 M<sup>2</sup> dengan harga jual sebesar 50.000.- X 60.000 M<sup>2</sup> = Rp. 3.000.000.000.-(tiga milyar rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Berbatasan dengan tanah adat Suku Hanueby;
- Sebelah Selatan :Berbatasan dengan Jalan PT. Hanurata;
- Sebelah Barat :Berbatasan dengan tanah adat;
- Sebelah Timur :Berbatasan dengan tanah adat.

5. Bahwa tindakan menjual 2 bidang tanah a quo oleh Penggugat I dan Penggugat II yang menjual tanah Hak milik adat Suku Hanueby (Ic. Para Turut Tergugat) kepada Tergugat sedangkan tanah-tanah obyek sengketa tersebut seluruhnya milik Para Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas dilakukan oleh Para Penggugat sehingga dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menolak dan atau mengesampingkan dalil gugatan penggugat poin 4 halaman 3 dan 4, poin 5 halaman 4;

Halaman 26 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



6. Bahwa oleh karena Para Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas 2 bidang tanah a quo bukan milik Para Penggugat sedangkan Para Penggugat secara melawan hukum tanpa hak mengalihkan 2 bidang tanah a quo kepada Tergugat dan telah menerima uang panjar sebesar Rp. 500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan menyatakan bahwa Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menimbulkan kerugian bagi Para Turut Tergugat (Ic. Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II);
7. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah Melakukan perbuatan Melawan Hukum maka mohon kepada Majelis Hakim menyatakan batal dan tidak berlaku Perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tanggal 25 Juni 2018, cacat hukum dan atau batal demi hukum;
8. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat menimbulkan kerugian materil kepada Para Turut Tergugat, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa 2 bidang tanah yaitu:
  - 8.1. Sebidang tanah yang terletak di daerah Holtekam KM 5 – KM 6 dengan luas 10. Ha = 100.000 M<sup>2</sup> X Rp. 50.000.- di Jual dengan harga Rp. 5.000.000.000.-(lima milyar rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara :Berbatasan dengan tanah adat Suku Hanueby;
    - Sebelah Selatan :Berbatasan dengan Tanah Adat, Tanah Haji Abdul Bahri, dan tanah suku Hanueby;
    - Sebelah Barat :Berbatasan dengan tanah suku Hanueby;
    - Sebelah Timur :Berbatasan dengan tanah milik Ny Mariani Hermanto dan tanah milik Haji Abdul Bahri.
  - 8.2. Sebidang tanah yang terletak di daerah Wamby Unaf di wilayah desa holtekamp dengan luas tanah 150 X 400=60.000

Halaman 27 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 dengan harga jual sebesar 50.000.- X 60.000 M2 = Rp. 3.000.000.000.-(tiga milyar rupiah) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Berbatasan dengan tanah adat;
- Sebelah Selatan :Berbatasan dengan Jalan PT. Hanurata;
- Sebelah Barat :Berbatasan dengan tanah adat;
- Sebelah Timur :Berbatasan dengan tanah adat.

Sah menurut hukum milik Para Turut Tergugat;

9. Bahwa ternyata pada poin 21 Penggugat mendalilkan mendapat Surat Pelepasan Tanah Adat dari kepala Suku Veep yaitu Paulus Veep pada tanggal 8 Mei 1995, terhadap tanah seluas 60.000 M2 sebagaimana tersebut pada poin 8.2 Jawaban a quo, berdasarkan batas-batas dan lokasi tanah jelas-jelas masuk dalam lokasi tanah Suku Hanueby oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan menyatakan batal demi hukum serta tidak berlaku dan tidak berkeuatan hukum dan atau batal demi hukum Surat Pelepasan Tanah Adat dari kepala Suku Veep yaitu Paulus Veep pada tanggal 8 Mei 1996;
10. Bahwa untuk tidak menimbulkan kerugian dan saling tuntutan menuntut di kemudian hari karena Para Penggugat telah menerima uang panjar pembelian tanah dari Tergugat sedangkan tanah yang dijual adalah tanah milik Para Turut Tergugat sehingga pantas dan wajar apabila Majelis Hakim memerintahkan kepada Para Penggugat untuk membayar kembali uang sebesar Rp. 500.000.000.-(limaratus juta rupiah) tersebut kepada Tergugat;
11. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat poin 13 halaman 6 yang mana tanpah sepengetahuan Para Turut Tergugat selaku pemilik yang sah atas obyek kedua bidang tanah a quo Para Penggugat telah menerbitkan Nomor Obyek Pajak (NOP) dengan Nomor: 82.71.004.006.002.0273.0 atas nama EDDY THOMAS HERMANTO (lc. Penggugat I) dan Nomor Obyek Pajak (NOP) dengan Nomor: 82.71.004.006.002.0274.0 atas nama MARIANI (lc. Penggugat II) oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mngadili perkara a a quo menyatakan batal dan tidak berlaku NOP atas nama Para Penggugat;

Halaman 28 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka mohon kiranya Majelis Hakim membebaskan Para Turut Tergugat dari segala tuntutan hukum Para Penggugat sehingga tidak tunduk terhadap putusan dalam perkara a quo, seabagaimana dalam petitem No. 8 Gugatan Penggugat;
13. Bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak yang telah melakukan perbuatan melwan hukum maka mohon kepada Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan membebaskan biaya yang timbul dalam perkara a quo kepada Para Penggugat;
14. Bahwa karena dalil Para Turut Tergugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorraad);
15. Bahwa untuk selanjutnya Para Turut Tergugat menolak dalil Gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Turut Tergugat Konvensi memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Para Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Para Turut Tergugat sebagai pemilik yang sah atas Sebidang tanah yang terletak di daerah Holtekam KM 5 – KM 6 dengan luas 10. Ha = 100.000 M2, dengn batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara :Berbatasan dengan tanah adat Suku Hanueby;
  - Sebelah Selatan :Berbatasan dengan Tanah Adat, Tanah Haji Abdul Bahri, dan tanah suku Hanueby;
  - Sebelah Barat :Berbatasan deengan tanah suku Hanueby;
  - Sebelah Timur :Berbatasan dengan tanah milik Suku Hanueby.

Halaman 29 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Para Turut Tergugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di daerah Wamby Unaf di wilayah desa holtekamp dengan luas tanah 150 X 400=60.000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah adat;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan PT. Hanurata
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah adat;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah adat.
6. Menyatakan cacat hukum dan tidak berlaku serta tidak berkeuatan hukum dan atau batal demi hukum Surat Pelepasan Tanah Adat dari kepala Suku Veep yaitu Paulus Veep pada tanggal 8 Mei 1995;
7. Menyatakan batal dan tidak berlaku Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Adat Tanggal 20 Mei 1996 yang ditanda-tangani antara Turut Tergugat I dengan Penggugat I;
8. Menyatakan batal dan tidak berlaku Perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tanggal 25 Juni 2018, cacat hukum dan atau batal demi hukum;
9. Menyatakan batal dan atau cacat demi hukum Nomor Obyek Pajak (NOP) dengan Nomor: 82.71.004.006.002.0273.0 atas nama EDDY THOMAS HERMANTO (lc. Penggugat I) dan Nomor Obyek Pajak (NOP) dengan Nomor: 82.71.004.006.002.0274.0 atas nama MARIANI (lc. Penggugat II)
10. Menghukum Para Penggugat untuk membayar kembali uang sebesar Rp. 500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) tersebut kepada Tergugat;
11. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.
12. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad) walaupun ada bantahan, banding maupun Kasasi;

Atau

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Halaman 30 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 antara Penggugat I dan Tergugat yang dimana tandatangan Penggugat I telah diubah oleh Tergugat secara melawan hukum, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 antara Penggugat I dan Tergugat yang dimana tandatangan Penggugat I yang sebenarnya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 antara Penggugat II dan Tergugat (surat perjanjian yang isinya telah dipalsukan), yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 antara Penggugat II dan Tergugat (surat perjanjian yang sebenarnya diakui dan disepakati bersama), yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah tertanggal 29 Juni 2019 untuk perjanjian jual beli tanah bersama antara Tergugat dengan Penggugat I, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah tertanggal 29 Juni 2019 untuk perjanjian jual beli tanah bersama antara Tergugat dengan Penggugat II, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat yang dibuat dan dilepaskan oleh Turut Tergugat II (Ibrahim Hanueby) kepada Penggugat I tertanggal 20 Mei 1996, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tanggal 1 September 1997 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat I (Nimbrod Hanueby) kepada Penggugat I, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Kwitansi Pelunasan Pembayaran Tanah Adat luas tanah 10 Ha yang dibayarkan oleh Penggugat I kepada

Halaman 31 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Tergugat I sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Tanda Terima uang sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat I kepada Turut Tergugat II tertanggal 1 September 1997, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
  11. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Nomor : 01/KSH-KN/V/1996 oleh Ibrahim Hanueby tertanggal 20 Mei 1996 untuk lokasi objek tanah Penggugat I di Holtekamp dengan luas tanah 10 Ha, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
  12. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Gambar Situasi Sementara Nomor : 03/SGK/DH/XII/96 tertanggal 25 Mei 1996, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
  13. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 Nomor Pajak : 82.71.004.006.002.0273.0 nama wajib pajak Eddy Thomas Hermanto tanggal 27 November 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
  14. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2019 Nomor Pajak : 82.71.004.006.002.0273.0 nama wajib pajak Eddy Thomas Hermanto tanggal 28 Juni 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
  15. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Hanuebi terletak di Wilayah Desa Holtekam seluas 150 x 400 m2 atas nama Nimbro Hanuebi kepada Drs. H. Muhammad Darwis tanggal 24 Januari 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
  16. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Kesepakatan antara Drs. H. Muhammad Darwis dengan Eddy Thomas Hermanto tanggal 7 Maret 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
  17. Fotokopi dari fotokopi Lembar Permohonan Hak Atas Tanah terkait Objek Tanah Penggugat I terletak di Holtekamp luas tanah 100.000 m2, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
  18. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Nomor : 03/P/K-HAN/N/IX/2019 dari Ibrahim Hanuebi selaku kepala suku kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Jayapura tanggal 30 April 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-18;

Halaman 32 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah Pusaka Hak Ulayat Suku Veep terletak di daerah "War-Wamby" (Hol-tekang) dan sekitarnya, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Peta Situasi Lokasi Tanah yang dibebaskan dari pemilik tanah adat, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Veep terletak di Wamby Unaf Wilayah Desa Hol.Tekang Kecamatan Abepura seluas 150 x 400 m tanggal 8 Mei 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan dari kepala suku oleh Esau Merauje tanggal 26 Agustus 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Penguat Pelepasan Hak Milik Sebidang Tanah Adat di daerah Holtekang atas nama Ny.Mariani tertanggal 8 Mei 1995 oleh Yohanis A. Sibri, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Gambar Situasi Sementara yang dikeluarkan oleh Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa an.Isai Merauje, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan Desa Holtekamp terhadap objek tanah milik Penggugat II tanggal 10 Mei 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran Pengurusan Sertifikat untuk menentukan titik koordinat tanah 16 Ha di Holtekamp sebesar Rp.3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 20 Februari 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian antara Paulus Feep dengan Marthin L. Drunyi tanggal 26 Juli 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan oleh Jonathan Merauje tanggal 11 Juli 1996, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-28;
29. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor : 76/S-Ket/KH/IV/2019 oleh Husain kepada Mariani tanggal 09 April 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-29;

Halaman 33 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Tanah seluas 6 Ha (enam hektar) di Holtekamp dari Penggugat I kepada Paulus Veep sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tanggal 30 Mei 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Tanah seluas 6 Ha (enam hektar) di Holtekamp dari Bapak Gassing Rasyid kepada Paulus Veep sebesar Rp.750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 01 Juli 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Kwitansi Pembayaran sebidang tanah seluas 150 x 400 / 60.000 m2 (6 Ha) di Holtekamp dari Ny.Mariani kepada Paulus Veep sebesar Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) tanggal 26 Juli 1995, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-32;
33. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 Nomor Pajak : 82.71.004.006.002.0274.0 atas nama Mariani tanggal 28 November 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-33;
34. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengajuan Mutasi Objek / Subjek PBB kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-34;
35. Fotokopi dari fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor : 973/17-VI/2019 tentang Mutasi Subjek dan Objek Pajak PBB tanggal 21 Februari 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-35;
36. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 Nomor Objek Pajak : 82.71.004.006.002.0274.0 atas nama Drs. H. Muhammad Darwis, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-36;
37. Fotokopi dari fotokopi Surat Ukur Nomor : 81/Holtekamp/2019 tanggal 13 Juni 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-37;
38. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Laporan Nomor : STTLP/85/VIII/RES.1.9/2019/SPKT Polda Papua atas nama Mariani tanggal 12 Agustus 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-38;
39. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor : 03/SGK/DH/XII/96 tanggal 25 Mei 1996, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-39;

Halaman 34 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotokopi dari fotokopi Peta Situasi diatas objek tanah milik Penggugat II terletak dalam Desa Holtekamp Kecamatan Abepura Kotamadya Jayapura luas 60.000 m2, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-40;
  41. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Pengajuan Mutasi Objek/Subjek PBB kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Jayapura, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-41;
  42. Fotokopi dari sesuai aslinya Surat Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 973/17-VI/2019 tentang Mutasi Subjek dan Objek Pajak PBB, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-42;
- Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat I dan II Konvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Vera Pontoh** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa kronologis awal pertemuan saksi dengan Bpk H. Darwis hingga terjadinya perjanjian lisan dan tertulis yaitu yang pertama saksi bertemu dengan Bpk. Hermanto tahun 2018, beliau mengatakan kepada saksi bahwa beliau memiliki lokasi tanah di Holtekam dan mengatakan kepada saksi “kalau bisa ada pembeli tawarkan tanah ini”, pada waktu Bpk. Hermanto mengatakan kepada itu ada kenalan saksi bernama Ari dan saksi tanya kepada dia “adakah yang mau cari tanah di Hol?” lalu Ari menjawab “oh iya ada namanya Bpk H.Darwis” lalu saksi bilang “apakah dia mau dengan tanah tersebut?” lalu Ari bilang kepada saksi bahwa Bpk Darwis mau, lalu keesokan harinya Ari memanggil saksi untuk bertemu dengan Bpk H. Darwis di rumahnya,
  - Bahwa pada waktu itu saksi belum kenal dengan Bpk H. Darwis, setelah bertemu di rumahnya beliau bertanya mengenai tanah tersebut dan saksi menjelaskan tanah itu milik Bpk Hermanto dan Ibu Mariani, tanah yang di depan itu tanahnya Ibu Mariani luasnya 6 Ha (enam hektar) kalau yang dibelakang tanahnya Bpk Hermanto luasnya 10 Ha (sepuluh hektar), lalu Ari berbincang-bincang dengan Bpk H. Darwis dan Ari bilang kepada saksi “Bpk H. Darwis mau melihat lokasi”, pada saat itu juga saksi mengantarkan Bpk H. Darwis ke lokasi tanah tersebut;

Halaman 35 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Bpk H. Darwis melihat lokasinya dia berminat dengan lokasi tersebut. Setelah itu Bpk H. Darwis bilang kepada saksi kasih ketemu langsung dengan pemilik tanah, setelah itu kita janji besoknya untuk bertemu dengan Bpk. Hermanto dan ternyata Bpk Hermanto dengan Bpk H. Darwis sudah saling kenal;
- Bahwa Pada waktu bertemu saat itu Bpk H. Darwis bersama istri, saksi dengan anaknya yang bernama Emon juga ada kita berbincang mengenai harga tanah tersebut, pada waktu itu sepakat harga tanah Rp.50.000/m (lima puluh ribu rupiah per meter). Di dalam perbincangan tersebut Bpk H. Darwis bersama istri membuat kesepakatan kepada Bpk Hermanto untuk memberikan uang panjar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), perjanjian tersebut berupa lisan dan belum secara tertulis. Kesepakatan itu disepakati bahwa tanggal 15 Februari 2018 Bpk H. Darwis akan memberikan uang panjar kepada Bpk Hermanto dan istrinya. Perjanjian tersebut awalnya tanggal 15 Februari 2018 akan tetapi karena Bpk H. Darwis bersama istri mau berangkat umroh makanya dikasih maju tanggal pembayarannya menjadi tanggal 12 Februari 2018;
- Bahwa sejak saksi diberitahukan kepada Bpk Hermanto lalu bertemu dengan Bpk. Darwis selang 2 (dua) hari;
- Bahwa perjanjian untuk uang panjar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) masing-masing tersebut terhadap objek tanah milik Bpk Hermanto dan Ibu Mariani;
- Bahwa pembayaran uang panjar sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 12 Februari 2018 terkait untuk obyek tanah milik Ibu Mariani;
- Bahwa pembayaran tersebut berdasarkan perjanjian secara lisan di bulan Januari 2018 belum secara tertulis;
- Bahwa pada saat terjadi perjanjian lisan saksi berada disana;
- Bahwa terkait harga satuan per meter sebesar Rp.50.000/m itu terhadap objek tanah yaitu ada 2 (dua) objek tanah tersebut jadi untuk masing-masing objek tanah;
- Bahwa total pembayarannya untuk tanah milik Ibu Mariani harganya sebesar Rp.50.000/m (lima puluh ribu rupiah per meter)

Halaman 36 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 6 Ha (enam hektar) yaitu sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

- Bahwa harga Rp.50.000/m (lima puluh ribu rupiah per meter) hanya harga tanah adat itu sendiri;
- Bahwa ada pembicaraan pada waktu perjanjian terkait proses pembayarannya yaitu yang saksi ingat waktu itu pada bulan Februari 2018 pembayarannya itu untuk uang DP atau tanda jadi terkait objek tanah milik Ibu Mariani, dan pada 15 Agustus 2018 itu pembayaran tahap kedua dan pelunasannya itu pada bulan Februari 2019;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian secara tertulis perjanjian jual beli tanah antara Bpk Hermanto dengan Bpk H. Darwis dan antara Ibu Mariani dengan Bpk H. Darwis;
- Bahwa pada waktu itu saksi hadir sebagai saksi;
- Bahwa saksi juga ikut menandatangani surat perjanjian tersebut;
- (Diperlihatkan P.1, P.2, P.3, P.4, T.6 dan T.7) Bukti surat T.7 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 25 Juni 2018 saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi masih ingat kalau untuk pembayaran yang Bpk H. Darwis kepada Bpk Hermanto dan Ibu Mariani yaitu setelah penandatanganan surat perjanjian tersebut seingat saksi yang tercantum didalam perjanjian yang 10 pasal dan pada 15 Agustus 2018 tahap kedua dan pelunasannya itu tanggal 15 Februari 2019;
- Bahwa perjanjian antara Bpk Hermanto dengan Ibu Mariani ada 2 (dua) rangkap yaitu yang 1 (satu) dipegang Ibu Mariani dan yang 1 (satu) dipegang Bpk H. Darwis dan yang milik Bpk Hermanto ada 2 (dua) juga yaitu yang 1 (satu) dipegang oleh Bpk Hermanto dan yang 1 (satu) dipegang oleh Bpk H. Darwis;
- Bahwa pada saat penandatanganan surat perjanjian tidak ada Bpk H. Darwis di rumahnya Bpk Hermanto;
- Bahwa pada waktu Bpk Hermanto, Ibu Mariani, Ibu Elisabeth dan saksi selesai menandatangani, saksi bawa ke Bpk H. Darwis;
- Bahwa pada waktu itu Bpk H. Darwis tidak langsung menandatangani, Bpk H. Darwis mengatakan kepada saksi mau membacanya dulu baru menandatangani;

Halaman 37 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu saksi langsung ke Bpk Hermanto dan mengatakan "surat perjanjian sudah saya kasih ke Bpk H. Darwis";
- (Diperlihatkan bukti surat P.1 dan P.2) Benar saksi pernah melihat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 25 Juni 2018, yang ditandatangani Penggugat I tertanda P.2;
- Bahwa bpk Hermanto pernah bertanya kepada saksi "uang panjar yang harus diberikan kepada saya kapan akan diserahkan", tetapi saksi bingung mau menjelaskan kepada Bpk Hermanto seperti apa karena pada saat itu Bpk H. Darwis tidak menentukan tanggal atau bulan apa akan menyerahkan uang itu;
- Bahwa setahu saksi pembayaran DP tahap pertama itu diserahkan oleh Bpk H. Darwis kepada Bpk Hermanto itu pada bulan Oktober 2018, karena pada waktu itu saksi mendengar dari Bpk H. Darwis bilang kepada saksi "saya sudah mentransfer uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Bpk Hermanto";
- Bahwa pembayaran tahap kedua pada tanggal 15 Agustus 2018 namun belum dibayarkan oleh Bpk H. Darwis, pada saat itu hanya uang DP yang dibayarkan;
- Bahwa pada saat adanya pembicaraan antara Bpk H. Darwis dengan Bpk Hermanto yang disuruh untuk membuat sertifikat adalah Ibu Elisabeth;
- Bahwa yang menyuruh Ibu Elisabeth untuk membuat sertifikat tersebut adalah Bpk Hermanto tetapi diketahui dan disetujui oleh Bpk H. Darwis;
- Bahwa ibu Elisabeth tidak melakukan pengurusan sertifikat;
- Bahwa yang meminta untuk mengurus sertifikat tersebut yaitu Bpk H. Darwis, beliau meminta kepada saksi untuk mengurus sertifikat tersebut karena waktu ditangani Ibu Elisabeth itu tidak ada hasilnya tetapi pada waktu itu saksi juga meminta persetujuan Bpk Hermanto beliau yang mempunyai tanah pada waktu itu beliau tidak berada di tempat dan Bpk Hermanto dan Ibu Mariani menyetujuinya bahwa saksi yang mengurus sertifikat tersebut;

Halaman 38 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya saksi mengambil pengisian untuk permohonan pembuatan sertifikatnya, dan yang mengisi waktu itu yaitu Bpk H. Darwis dengan menggunakan nama Bpk Hermanto dan Ibu Mariani pada tahun 2018. Dan Bpk H. Darwis pernah mengatakan kepada saksi “bagaimana kalau untuk pembuatan sertifikat tersebut pakai saja atas nama Bpk H. Darwis” tetapi saksi mesti tanya kepada Bpk Hermanto kemudian Bpk Hermanto bilang “tidak bisa kalau Bpk H. Darwis sudah melunasi tanah tersebut bisa dia bikin sertifikat atas nama dia” jadi saksi mengatakan kepada Bpk H. Darwis bahwa Bpk Hermanto tidak setuju;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tersebut belum terbit karena di waktu pembuatan sertifikat berjalan datangnya kendala-kendala seperti Bpk Nimbrod pernah datang ke rumah saksi dalam keadaan mabuk dengan 2 (dua) temannya datang marah-marah kepada saksi, dia mengatakan kepada saksi “ayo ibu ikut saya kita pergi ke BPN membatalkan pembuatan sertifikat itu”;
- Bahwa seingat saksi kejadian tersebut tahun 2019;
- (Diperlihatkan bukti surat P.15) Bahwa kalau dokumen ini saksi pernah mendengar dari Bpk Saka;
- Bahwa Bpk Saka itu adalah teman dari Bpk H. Darwis, dan pada suatu waktu saksi pernah dipanggil oleh Bpk H. Darwis diketemukan oleh Bpk Nimbrod di rumah Bpk Saka;
- Bahwa seingat saksi perkiraan itu akhir Januari atau awal Februari 2019 tetapi pada waktu itu saya dipanggil Bpk H. Darwis untuk ketemu oleh Bpk Nimbrod di rumah Bpk Saka dan saat itu ada pembicaraan untuk pembuatan pelepasan yang baru tetapi saat pembicaraan tersebut saksi mengatakan “itukan tanahnya Ibu Mariani kenapa mau bikin pelepasan atas nama Bpk H. Darwis” baru Bpk Nimbrod bilang “ah saya tidak mau kalau dibikin atas nama Ibu Mariani” lalu saksi bilang “kalau begitu kita tidak setuju”, jadi kita tidak pernah menyetujui untuk pembuatan pelepasan antara Bpk H. Darwis dengan Bpk Nimbrod;
- Bahwa saksi pernah menyampaikan hal tersebut kepada pemilik tanah yaitu Ibu Mariani dan Bpk Hermanto, dan mereka sangat tidak setuju karena Ibu Mariani mengatakan “masa tanah saya

Halaman 39 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



- mau bikin pelepasan baru diatas tanah saya tetapi atas nama Bpk H. Darwis itukan tanah saya bukan tanahnya Bpk H. Darwis dia memang pembeli tetapi dia belum membayar lunas”;
- (Diperlihatkan bukti surat P.16 dan P.18) Bahwa saksi pernah melihat dokumen ini;
  - Bahwa setahu saksi isi dari dokumen tersebut adalah pelepasan yang atas nama bpk Paulus Veep diharapkan bahwa pelepasan itu dibatalkan dan yang disepakati adalah pelepasan Bpk H. Darwis dengn bpk Nimbrod Hanuebi tetapi pada saat itu Bpk Hermanto dan Ibu Mariani tidak setuju;
  - Bahwa setibanya Para Penggugat di Jayapura langsung menghubungi saksi, dan dia bertanya "perkembangan sertifikat sudah sampai dimana" dan saksi bilang "nanti saksi datang kerumah dan saksi menjelaskan”;
  - Bahwa seingat saksi surat perjanjian yang berada ditangan Bpk H. Darwis diserahkan kepada Para Penggugat yaitu sekitar bulan Februari 2019;
  - Bahwa seingat saksi perjanjian tersebut terjadi pada bulan Juni 2018;
  - Bahwa setelah saksi mengambil surat perjanjian dari Bpk H. Darwis saksi langsung serahkan kepada Bpk Hermanto;
  - Bahwa terakhir saksi membayar PBB milik Ibu Mariani yaitu bulan Maret 2019;
  - Bahwa saksi yang mengurus PBB di Dispenda;
  - Bahwa saksi tidak ingat kapan awalnya saksi membayar PBB milik Ibu Mariani;
  - (Diperlihatkan bukti surat P.33) Bahwa saksi mengetahui surat itu;
  - Bahwa benar saksi membayar PBB milik Ibu Mariani pertama kali pada 28 November 2018;
  - Bahwa PBB di tahun 2018 saksi sudah bayar atas nama Bpk. Hermanto dan Ibu Mariani dan pada bulan Maret 2019 saksi ke Dispenda untuk membayar PBB tahun 2019 karena kalau untuk pengurusan PBHTB belum membayar PBB tahun 2019 itu tidak bisa;

*Halaman 40 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di waktu saksi ke loket mau membayar PBB tahun 2019 yang keluar hanya namanya Bpk Hermanto tetapi yang atas nama Ibu Mariani sudah diganti atas nama Bpk H. Darwis;
- (Diperlihatkan bukti P.36) Bahwa saksi tahu surat itu, waktu itu saksi mengurus pajak Ibu Mariani tapi yang keluar namanya bpk H. Darwis;
- Bahwa setelah saksi mendengar informasi tersebut saksi langsung mengkonfirmasi kepada Ibu Mariani dan Ibu Mariani bilang “kenapa Bpk H. Darwis membalik nama PBB tanpa sepengetahuan kami”. Berangsur-angsur lamanya saksi mendatangi Bpk H. Darwis ke rumahnya yang berada di Hol untuk mencari solusi. Pada waktu itu saksi mengajak Bpk H. Darwis untuk bertemu dengan Bpk Hermanto dan Ibu Mariani supaya membicarakan kalau memang merasa disitu ada permasalahan itu diselesaikan secara kekeluargaan, tetapi Bpk H. Darwis saat itu tidak mau;
- Bahwa setahu saksi Ibu Mariani tidak bisa membayar pajak PBB tahun 2019, karena PBB tahun 2019 sudah atas nama Bpk. H. Darwis;
- Bahwa PBB tahun 2018 atas nama Ibu Mariani dan untuk PBB tahun 2019 sudah beralih menjadi Bpk H. Darwis, pihak Dispenda yang mengatakan hal tersebut kepada saksi.
- Bahwa saksi waktu itu juga sempat agak jengkel di Dispenda karena waktu itu saksi bilang “kenapa kalian mengiyakan orang lain membalik nama PBB tanpa sepengetahuannya pemilik” dan saksi meminta kepada mereka untuk mengembalikan kembali ke namanya Ibu Mariani tetapi pada waktu itu mereka meminta surat pernyataan dari Bpk H. Darwis ke Dispenda, dan saksi mencari waktu ke rumahnya Bpk H. Darwis dan membicarakan itu kalau bisa Bpk H. Darwis membuat surat pernyataan supaya kita bisa membalik nama kembali tetapi Bpk H. Darwis tidak mau;
- Bahwa pada saat itu orang Dispenda mengatakan “ada dokumen-dokumen yang dia bawa untuk membalik nama”;
- Bahwa dokumen-dokumen tersebut tidak diperlihatkan kepada saksi, hanya memberitahukan menggunakan surat pelepasan

Halaman 41 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk membalik nama tetapi saksi tidak tahu surat pelepasan atas nama siapa;

- Bahwa saksi membayar awal pajak PBB tahun 2018 milik Ibu Mariani yaitu pada tanggal 28 November 2018, dan terakhir saksi mengetahui waktu saksi mau membayar pada bulan Maret 2019 namun tidak bisa dibayar karena PBB tahun 2019 sudah beralih atas nama Bpk H. Darwis;
- Bahwa pihak BPN sempat meninjau lokasi;
- Bahwa pada waktu mereka meninjau lokasi yang membayar adalah Tergugat (Bpk H. Darwis);
- Bahwa pada saat itu yang dibayarkan kepada pihak BPN sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada waktu yang menaruh batas-batasnya adalah orangnya Bpk H. Darwis;
- Bahwa saksi hadir atas permintaan Bpk H. Darwis bukan Bpk Hermanto;
- Bahwa pada waktu itu pihak BPN dan Dispenda datang ke lokasi untuk meninjau dan mengambil titik koordinatnya dari depan;
- Bahwa pada waktu itu setelah ditandatangani oleh Bpk Hermanto, Ibu Mariani, saksi dan Ibu Elisabeth, saksi membawa kepada Bpk H. Darwis untuk ditandatangani terdapat 4 (empat) rangkap yaitu perjanjian untuk 2 (dua) objek milik Ibu Mariani sendiri dan milik Bpk Hermanto sendiri;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat objek perjanjian tanah yang hanya 1 (satu) perjanjian untuk 2 (dua) objek tanah;
- Bahwa pada waktu itu saksi bicara kepada Bpk H. Darwis "bagaimana pak dengan tanahnya, ini orangnya ada kok", pada waktu itu Bpk H. Darwis bicara mengenai banyaknya permasalahan tetapi yang herannya setelah bicara mengenai banyaknya masalah Bpk H. Darwis tetap melanjutkannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan kenapa Bpk H. Darwis mau melanjutkannya lagi;
- Bahwa saksi mengetahui yang membuat perjanjian antara Bpk H. Darwis dengan Bpk Hermanto tersebut adalah Ibu Elisabeth;
- Bahwa saksi mengetahui luas dari tanah milik Ibu Mariani tersebut sesuai dengan surat pelepasan;

*Halaman 42 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



- Bahwa ada bangunan diatas tanah tersebut rumah itu milik Bpk Hermanto;
- (Diperlihatkan T.10 dan P.36) Bahwa saksi tidak pernah lihat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Drs. H.Muhammad Darwis;
- Bahwa setahu saksi pembayaran DP tertanggal 12 Februari 2018 itu terhadap objek tanah milik Ibu Mariani yaitu terkait sebelum ada perjanjian tertulis;
- Bahwa saksi mengambil kembali surat perjanjian tersebut 4 (empat) rangkap itu yaitu kalau untuk tanggal saksi tidak ingat tetapi sekitar bulan Januari atau bulan Februari 2019;
- Bahwa pernah Para Penggugat bertanya kepada saksi mengenai perubahan isi perjanjian, mereka membacanya setelah timbul masalah di tanah tersebut dimulai dari Hanuebi datang, Bpk Nimbrod, Bpk Ibrahim dan banyak masalah. Dari situlah Bpk Hermanto mengambil surat perjanjian yang saksi kasih dan beliau mulai membacanya, dan Bpk Hermanto mengatakan “bah kenapa ini sudah jadi begini”;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan dari pihak Tergugat kepada Para Penggugat mengenai perubahan yang dilakukan Tergugat;
- (Diperlihatkan bukti surat P.1, P.2, P.3 dan P.4) Bahwa yang saksi bawa kepada Bpk H. Darwis pada saat itu yaitu bukti surat P.2 dan bukti surat P.4;
- Bahwa sebelumnya tanah itu belum memiliki PBB;
- Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan pembatalan jual beli tanah tersebut tetapi saksi belum pernah melihat surat tersebut saksi hanya diberitahu oleh Bpk Hermanto, pada saat itu dia bilang kepada saksi “Pak H. Darwis membatalkan jual beli antara bpk Hermanto dan Ibu Mariani dengan bpk H. Darwis”;
- Bahwa setahu saksi yang dibatalkan jual beli tanah tersebut yaitu keduanya;
- Bahwa saksi tidak tahu pembatalan jual beli tanah tersebut juga untuk mengembalikan uang panjar harga tanah tersebut karena pada saat pembatalan saksi tidak ada disitu;
- Bahwa setahu saksi dari Bpk Hermanto pembatalan jual beli tanah tersebut dilakukan di Polsek Abepura;

*Halaman 43 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada pertemuan di Polsek Abepura antara Bpk Hermanto dan Bpk H. Darwis;
  - Bahwa saksi tidak ikut hadir pada saat pertemuan di Polsek Abepura karena saksi tidak dipanggil;
  - Bahwa setahu saksi yang menyuruh Bpk Kaleb untuk menjaga tanah tersebut yaitu Bpk Hermanto;
  - Bahwa Bpk Kaleb menjaga tanah tersebut dengan cara berkebun;
  - Bahwa pada saat saksi melakukan peninjauan lokasi tidak ada keributan karena pihak BPN dan pihak Dispenda datang tidak bersamaan yaitu di hari yang berbeda, pertama yang datang itu dari pihak Dispenda pada tahun 2018 mereka datang untuk meninjau lokasi setelah mereka meninjau lokasi selang berapa bulan pada tahun 2019 dari Pertanahan datang meninjau lokasi untuk melihat objek tanah tersebut benar-benar ada atau tidak dan pada tahun 2019 baru ada pengukuran;
  - Bahwa pada saat dilakukan pengukuran dipasang batas-batas;
  - Bahwa yang memasang batas-batas tersebut yaitu orangnya Bpk H. Darwis;
2. Saksi **Septiardy Yaulanda** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;
- Bahwa saksi masih ingat kejadian sekitar bulan Juni atau Juli tahun 2019 terkait surat pernyataan pembatalan jual beli antara bpk H. Darwis dengan Para Penggugat;
  - Bahwa pada saat itu kehadiran saksi sebagai saksi dalam surat pembatalan tersebut;
  - Bahwa saksi ikut menandatangani surat pernyataan pembatalan jual beli tersebut;
  - (Diperlihatkan bukti surat P.5 dan P.6) Bahwa saksi mengenal surat pernyataan ini;
  - Bahwa saksi mengetahui isi dari surat pernyataan itu;
  - Bahwa benar pada saat itu Bpk H. Darwis menandatangani surat pernyataan pembatalan jual beli tersebut;
  - Bahwa pada saat itu yang ada yaitu pengacara, istri dari Bpk H. Darwis, Bpk H. Darwis, dan ada temannya Bpk H. Darwis;

Halaman 44 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penandatanganan itu yang saksi dengar tidak ada penawaran-penawaran;
- Bahwa tidak ada tekanan atau paksaan Bpk H. Darwis saat menandatangani surat itu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat surat pernyataan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengikuti proses terbitnya surat pernyataan tersebut, saksi hanya ikut menandatangani setelah surat pernyataan tersebut sudah jadi;
- (Diperlihatkan bukti surat T.9) Bahwa saksi tahu Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 29 Juni 2019;
- Bahwa pada saat pernyataan pembatalan dilakukan di Kopi Tiam Abepura pada siang hari;
- Bahwa saat saksi datang sudah ada kuasa dari Para Penggugat beserta dengan surat pernyataan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat surat pernyataan pembatalan tersebut;
- Bahwa sebelum menandatangani surat pernyataan pembatalan saksi membacanya terlebih dahulu;
- Bahwa yang menyuruh saksi menandatangani surat pernyataan pembatalan jual beli tanah tersebut yaitu kuasa hukum dari Bpk Hermanto;
- Bahwa yang menyuruh saksi hadir dalam penandatanganan surat pernyataan pembatalan jual beli tanah tersebut yaitu sdr. Emon;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan pada saat saksi menandatangani surat pernyataan pembatalan tersebut apakah Bpk H. Darwis sudah menandatangani atau belum, seingat saksi sudah ada 1 (satu) tandatangan;

3. Saksi **La Salimu** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui tentang PBB tahun 2019 atas nama Drs. Muhammad Darwis yaitu waktu itu Drs. Muhammad Darwis datang ke kantor membawa persyaratan kelengkapan mengurus PBB dan membawa Surat Pernyataan PBB atas nama Mariani dan selanjutnya kita memproses PBB atas nama Drs. Muhammad Darwis;

Halaman 45 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek PBB yang di Bpk Drs. Muhammad Darwis itu sama dengan obyek Ibu Mariani yaitu itu dengan obyek yang sama, ada perubahan dari Ibu Mariani ke Bpk Drs. Muhammad Darwis;
- Bahwa yang mengajukan perubahan obyek pajak itu adalah bpk Drs. Muhammad Darwis;
- Bahwa permohonan itu bisa diproses yaitu kalau kelengkapan pengurusan obyek pajak sudah lengkap, saksi proses;
- Bahwa waktu itu Drs. Muhammad Darwis sudah lengkapi dengan denah lokasi dan saksi proses;
- Bahwa saksi mengetahui surat pernyataan itu yaitu Surat Pernyataan Bpk Drs. Muhammad Darwis yang menyatakan obyek tanah tidak ada masalah;
- Bahwa ada surat keputusan pemindahan obyek PBB dari Ibu Mariani kepada Bpk Drs. Muhammad Darwis;
- Bahwa dengan adanya perubahan obyek PBB dari Ibu Mariani ke Bpk Drs. Muhammad Darwis itu Ibu Mariani tidak bisa membayar pajak PBB tahun 2019 karena sudah atas nama Bpk Drs. Muhammad Darwis ;
- Bahwa Ibu Mariani bisa bayar pajak kalau tahun 2020 karena PBB tidak bisa dibayar dua kali di tahun yang sama;
- Bahwa Ibu Mariani tidak bisa bayar pajak itu, kalau tidak ada perubahan BPHTB dari Bpk Drs. Muhammad Darwis ke Ibu Mariani;
- Bahwa untuk membayar BPHTB itu yang harus dibawa oleh subyek hukum yaitu PBB dan surat ukur;
- Bahwa BPHTB tidak bisa dibayar kalau tidak ada surat ukur;
- Bahwa BPHTB dibayar di Dispenda dan PBB juga dibayar di Dispenda;
- Bahwa kalau perubahan dari Ibu Mariani ke Bpk Drs. Muhammad Darwis saksi tahu setelah Ibu Mariani datang complain ke saksi dan Ibu Mariani tidak bisa bayar PBB tahun 2019;
- Bahwa kalau PBB belum dikeluarkan, BPN belum bisa mengeluarkan sertifikat jadi PBB dibayar dulu baru diurus ke BPN lalu dikeluarkan BPHTB;

Halaman 46 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Kwitansi dan Bukti Pengiriman Uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke rekening milik Amir Setiawan Bank Pembangunan Daerah Papua tertanggal 12 Februari 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Kwitansi dan Bukti Pengiriman Uang tahap ke II sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke rekening milik Eddy Thomas Hermanto Bank BCA tertanggal 24 Oktober 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Kwitansi Titipan/Pinjaman Sementara sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari Drs. H. Muhammad Darwis kepada Vera Pontoh tertanggal 24 Desember 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Kwitansi Pembayaran Biaya Sewa Alat Berat (exapator) dan biaya exapator sepuluh hari kerja untuk pembersihan objek sengketa sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari H. Muhammad Darwis kepada H. Kumar tertanggal 24 Desember 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer dari Bank Papua Nama Pemilik Muhammad Darwis ke rekening Mandiri Nama Pemilik Novam S sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pinjaman Pak Hermanto untuk bayar pajak PBB dll tertanggal 29 November 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah pihak pertama Ny. Mariani kepada pihak kedua Muhammad Darwis tanggal 25 Juni 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah pihak pertama Eddy Thomas Hermanto kepada pihak kedua Muhammad Darwis tanggal 25 Juni 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Eddy Thomas Hermanto kepada anak kandungnya Amir Setiawan untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Februari 2018

Halaman 47 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Eddy Thomas Hermanto dan Drs. H. Muhammad Darwis tertanggal 10 Februari 2018, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-8;

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah tertanggal 29 Juni 2019 pihak pertama Muhammad Darwis kepada pihak kedua Ny. Mariani, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Badan Pendapatan Daerah Informasi Pajak atas nama Mariani yang dibayarkan oleh Drs. H. Muhammad Darwis, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Foto Lokasi Objek Sengketa I, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Foto Denah Lokasi Objek Sengketa II, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. H. Muhammad Darwis, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi dari sesuai aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Pihak Pertama Eddy Thomas Hermanto dengan Pihak Kedua Drs. H. Muhammad Darwis, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Ukur atas nama Mariani tanggal 13 Juni 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-15;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Nurdin Saka** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi pernah ke obyek sengketa tapi tahun berapa saksi lupa;
  - Bahwa awalnya saksi mengetahui mengenai masalah tanah yang disengketakan ini yaitu ikut pekerjaan ekskavator ketemu Ibu Vera dan Ibu Vera minta tolong diketemukan dengan bpk Nimbrod Hanuebi di rumah saksi setelah bpk H. Darwis pulang dari Makassar;
  - Bahwa isi pertemuan itu yaitu Bpk Nimbrod minta pembayaran harga tanah itu sebesar Rp.600.000.000,-

Halaman 48 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ibu Vera pernah ke lokasi itu, setiap hari Ibu Vera berada di lokasi itu, mengawasi lokasi yang dikerjakan dengan ekskavator, Bpk H. Darwis yang siapakan ekskavator;
- Bahwa pernah ada yang marah-marah katanya yang jaga rumah Willem Kayai;
- Bahwa tidak ada pengukuran, hanya pembersihan obyek tanah yang masih hutan dan sebelumnya masih rawa;
- Bahwa Ibu Vera pernah ketemu dengan Bpk H. Darwis untuk penyelesaian tanah itu, Ibu Vera mewakili Bpk Thomas Hermanto karena Bpk Thomas Hermanto ke luar kota;
- Bahwa pertemuan itu membicarakan yaitu disepakati Bpk Nimbrod Hanuebi mendapat sebesar Rp.600.000.000,- dan pelepasan dari Bpk Nimbrod Hanuebi bukan dari Bpk Paulus Veep, itu pertemuan pertama;
- Bahwa ada pertemuan kedua tapi Ibu Vera tidak datang dan Kepala Suku Nimbrod Hanuebi minta tambah sebesar Rp.300.000.000,- dan saat itu Bpk H. Darwis tidak masalah yang penting tidak ada masalah dengan tanah itu;
- Bahwa pembayaran Rp.600.000.000 itu yaitu untuk pembayaran tanah ke Hanuebi;
- Bahwa uang sebesar Rp.600.000.000,- dibayar ke Hanuebi, Bpk H. Darwis menyampaikan tidak ada masalah, tidak ada hubungan Pembayaran Rp.600.000.000 itu dengan Bpk Thomas Hermanto;
- Bahwa yang Ibu Vera sampaikan mengenai tanah itu yaitu Ibu Vera telepon, katanya sudah ada yang mau beli tanah, dan Ibu Vera bilang Rp.600.000.000,- itu tidak disetujui oleh Bpk Thomas Hermanto;
- Bahwa saksi ketemu Bpk Thomas Hermanto dengan Ibrahim dan Zakarias langsung ribut, katanya kenapa diterima pelepasan dari orang lain;
- Bahwa setelah itu yang dilakukan Bpk Thomas Hermanto yaitu Bpk Thomas Hermanto telepon saksi untuk ketemu hari Minggu jam 6 sore, Bpk Thomas Hermanto tidak bisa selesaikan masalah sehingga minta tolong dipertemukan lagi dengan Bpk Nimbrod dan Zakarias, tapi tetap ribut dan tidak ada penyelesaian, Bpk Thomas Hermanto hanya minta jangan bawa polisi dengan

Halaman 49 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan, Bpk Zakarias mau diselesaikan secara kekeluargaan buat pelepasan baru atas nama Nimbrod ke Bpk H. Darwis yang penting aman, Bpk Thomas Hermanto setuju dibuat pelepasan baru;

- Bahwa yang disampaikan Bpk Thomas Hermanto yaitu Bpk Thomas Hermanto pernah bilang butuh uang Rp.500.000.000,- untuk berobat ke Medan, tapi Bpk H. Darwis lagi keluar kota (Merauke) lalu disampaikan tidak ada masalah asalkan dibuat pelepasan baru;
- Bahwa saksi mengatakan buat sertifikat dengan pelepasan baru agar dapat uang Rp.500.000.000,- dan minta ijin Bpk H. Darwis yang buat, dan dibuat tapi tidak mau ditandatangani;
- Bahwa dalam lokasi tanah itu ada rumah kayu tapi sudah dibongkar;
- Bahwa lahan itu dibersihkan tahun ini, tapi bulannya kapan saksi lupa;
- Bahwa Bpk H. Darwis yang suruh saksi bersihkan lahan;
- Bahwa rumah lama, orang Bugis sebelumnya tempati, tapi waktu dibongkar ada yang marah-marah;
- Bahwa katanya yang tempati rumah yang marah-marah;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang suruh orang tinggal di rumah itu;
- Bahwa saksi tahu bangunan rumah itu orang Bugis yang tinggal, saksi dengar dari Bpk Kalep yang jaga rumah itu;
- Bahwa saksi kenal Bpk Hermanto, karena saksi punya buaya dan Bpk Hermanto yang mengepul buaya;
- Bahwa tanah itu ada pelepasan tapi siapa pemilik tanah itu saksi tidak tahu;
- Bahwa Ibu Vera yang ceritakan, tanah itu milik Bpk Thomas Hermanto;
- Bahwa keluarga Hanuebi ribut-ribut tidak mau tanah itu pelepasan dari Veep dan mau diselesaikan secara kekeluargaan dengan Bpk H. Darwis;
- Bahwa saksi kenal sudah lama, karena Bpk Thomas Hermanto pengusaha buaya dari tahun 1999;
- Bahwa saksi kenal Tergugat tahun 1990;

Halaman 50 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian itu, saksi tahu hanya di tempat lokasi;
- Bahwa pembersihan tanah dilakukan tahun ini tapi bulannya saksi lupa;
- Bahwa pertemuan saksi, Ibu Vera dan Hanuebi yaitu pembicaraan mengenai Bpk Nimbrod Hanuebi tidak mau pelepasan tanah itu dari Veep;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Vera atau Bpk Thomas Hermanto membicarakan tanah siapa;
- Bahwa saksi mengetahui pembuatan sertifikat tanah itu karena Bpk Thomas Hermanto minta Rp.500.000.000,-
- Bahwa saksi ketemu dengan Bpk Thomas Hermanto saksi lupa hari dan tanggalnya kapan, tapi tahun ini 2019;
- (Diperlihatkan bukti surat P.16) Bahwa saksi tidak pernah melihat surat pernyataan tanggal 7 Maret 2019 yang isinya membatalkan surat pelepasan tanah adat yang dikeluarkan oleh Paulus Veep kepada Penggugat II itu, saksi hanya ikut pertemuan saja;
- Bahwa saksi pernah melihat pelepasan dari Nimbrod Hanuebi;
- Bahwa surat pelepasan itu sudah ditandatangani;
- Bahwa Diperlihatkan bukti surat P.15 bahwa saksi pernah melihat surat pernyataan pelepasan tanah adat yang baru dibuat oleh Bpk H. Darwis tapi tidak terlalu jelas, saksi tidak lihat lama surat itu;

2. Saksi **Burhan Abdullah, S** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa saksi kenal dengan bpk H. Darwis dari tahun 2006 saat puasa di rumah Rustam Saru;
- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah itu, malam ditelepon Bpk H. Darwis untuk temani ke rumah Bpk Thomas Hermanto di Variasi, Bpk H. Darwis mau beli tanah seluas 16 Ha (enam belas hektar) sekaligus mau pembayaran, Bpk H. Darwis ketemu dengan anak Bpk Hermanto dan anaknya menyampaikan ada surat kuasa, dan disitu ada Ibu Vera;
- Bahwa surat kuasa untuk menerima pembayaran Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Halaman 51 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian untuk pembayaran itu yaitu setelah dari bank ketika menunggu Ibu Elisabeth yang memegang surat perjanjian itu;
- Bahwa di bank terjadi proses transaksi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) anaknya yang buka rekening baru, yang dilakukan penarikan dari rekening Bpk H. Darwis ke rekening anaknya Bpk Thomas Hermanto;
- Bahwa setelah proses transaksi di bank, kita kembali ke rumah Bpk Thomas Hermanto di Variasi, kemudian Ibu Elisabeth datang dengan membawa surat perjanjian;
- Bahwa saksi tahu kalau itu surat perjanjian karena saksi baca bagian atas, dan sebelumnya juga sudah diberitahu;
- (Diperlihatkan bukti surat T.8) Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian surat kuasa Bpk Thomas Hermanto kepada anaknya Amir Setiawan, saksi lihat saat di bank;
- Bahwa setelah dari bank ada ditandatangani surat perjanjian;
- (Diperlihatkan bukti surat T.1) Bahwa ada kwitansi bukti penerimaan uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanggal 12 Februari 2018 itu benar;
- Bahwa saksi tahu Bpk Thomas Hermanto tidak ada di tempat;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Vera, dan Ibu Vera ikut tandatangan;
- Bahwa saksi pernah ikut 2 (dua) kali pembersihan lahan dengan Bpk H. Darwis, ada Ibu Vera juga disitu;
- Bahwa saksi mengetahui kenapa perjanjian pembelian tanah itu dibatalkan yaitu perjanjian dibatalkan karena tidak ada sertifikat;
- Bahwa yang menandatangani surat perjanjian tanggal 12 Februari 2018 itu Ibu Vera, Bpk H. Darwis dan anak Bpk Thomas Hermanto;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pembayaran kedua;
- Bahwa saksi tahu ada pembatalan itu info dari Bpk H. Darwis;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah yang disepakati;
- Bahwa luas tanah itu yaitu 16 Ha (enam belas hektar);
- Bahwa saksi 2 (dua) kali ke lokasi tanah itu, pertama tahun 2018 bulan berapa saksi lupa tapi tidak ada gangguan;

Halaman 52 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi saat itu ada rumah panggung tapi tidak tahu ada yang tinggal atau tidak;
- Bahwa terakhir saksi ke lokasi tahun 2019, bulan berapa saksi lupa tapi masih ada rumah tersebut;
- (Diperlihatkan bukti surat T.I-14) Bahwa saksi pernah membaca itu surat perjanjian jual beli tanah antara Thomas Hermanto dengan Muhammad Darwis tanggal 12 Februari 2018;
- Bahwa saksi mengetahui isi surat perjanjian itu yaitu surat perjanjian pembayaran pembelian tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum Bpk H. Darwis bayar ada kesepakatan antara bpk H. Darwis dengan Ibu Vera dan Bpk Thomas Hermanto atau tidak, yang saksi tahu hanya Ibu Vera rencana pembelian tanah;
- Bahwa yang menandatangani surat perjanjian tanggal 12 Februari 2018 yaitu Ibu Vera dan Bpk H. Darwis;
- Bahwa setelah tanda tangan Bpk H. Darwis dan saksi langsung pergi meninggalkan tempat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebelumnya sudah ada perjanjian atau belum;

Menimbang bahwa Para Turut Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan oleh Nimbrot Hanuebi tertanggal 12 November 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-1;
2. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan oleh Ibrahim Hanuebi tertanggal 12 November 2019, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-2;
3. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Peta Keseluruhan Tanah milik Suku Hanueby yang ditandatangani oleh Kepala-kepala Suku dan Tua-Tua Adat, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-3;
4. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Surat Wasiat Pernyataan Kepemilikan Hak Milik atas Tanah Adat Dataran Rendah Pantai Holtecamp KM 02 Ke Arah Barat Menyusuri Pesisir Pantai Sampai Tanjung Swakwa Huku Ebu dan Kearah Selatan Sampai Gunung Karang Sanggara KM09 Kearah Tenggara Wanghobu Smo Tepatnya Pintu Masuk Gapura Koya Barat dan Kearah Barat Obreh dan Tbaboh

Halaman 53 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Iria Tepatnya Disemenanjung Gunung Merah Nafri Nama Tanah dan Tempat Adalah Sah Tanah Adat Hak Milik Suku Marga Hanuebi Kampung Nafri: Kepemilikan Sah, tanggal 04 Mei 2016, yang selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-4;

5. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Nimbrod Hanuebi kepada Hermanto tanggal 08 September 1997, yang selanjutnya diberi bukti TT.I.II-5;
6. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Laporan Pendidikan atas nama Izak Samuel Hanuebi tahun ajaran 2000/2001 catur wulan I, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-6.a;
7. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Laporan Pendidikan atas nama Izak Samuel Hanuebi tahun ajaran 2000/2001 catur wulan II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-6.b;
8. Fotokopi dari sesuai dengan aslinya Laporan Pengaduan Tentang Adanya Dugaan Mempergunakan Bukti Palsu dan Pemaslsuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Tanggal 20 Mei 1996 Dengan Terlapor Edy Thomas Herman dan Maryani Hermanto, surat nomor : 01/KSH/XI/2019 tanggal 16 November 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I.II-7;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan, Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I dan II Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Ferdinan Hanuebi** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi mengetahui objek tanah yang disengketakan;
  - Bahwa letak objek tanah yang disengketakan yaitu di Holtekam km 6;
  - Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Hj. Bari, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Hanurata, sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat;
  - Bahwa luas tanah tersebut yaitu 6 Ha (enam hektar) yang dipermasalahkan;
  - Bahwa setahu saksi luas tanah 6 Ha (enam hektar) yang dipermasalahkan tersebut milik suku Hanuebi;

Halaman 54 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu diatas tanah tersebut terdapat tanaman kelapa, pinang dan ada sebuah rumah;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut ada sejak tanah tersebut dilepas rumah tersebut sudah dibangun;
- Bahwa tanah yang dilepas itu tanah seluas 6 Ha (enam hektar), yang saksi tahu Bpk Nimbrod Hanuebi melepaskan tanah tersebut kepada Bpk Hermanto (Penggugat) seluas 10 Ha (sepuluh hektar);
- Bahwa rumah yang ada tersebut termasuk dalam tanah yang dilepaskan oleh Nimbrod Hanuebi kepada Bpk Hermanto;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sdr. Nimbrod Hanuebi melepaskan tanah tersebut kepada Bpk Hermanto tahun 1995;
- Bahwa saksi tidak hadir dalam pelepasan tersebut, saksi berkebun disebelah tanah tersebut;
- Bahwa saksi berkebun di sebelah Utara dari objek tanah tersebut yaitu disamping tanah Hj. Bari, Sdr. Yusuf baru rumah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah tersebut;
- Bahwa tidak ada yang tinggal di dalam rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut dibangun dan ada sejak tahun 1998;
- Bahwa setahu saksi yang dipermasalahkan yaitu tanah seluas 6 Ha (enam hektar);
- Bahwa pada saat rumah tersebut dibangun tidak ada yang keberatan;
- Bahwa pada saat pelepasan tahun 1995 saksi tidak ada, saksi hanya melihat surat pelepasan;
- Bahwa setahu saksi sebelum tahun 1995 kondisi tanah tersebut yaitu berupa rawa;
- Bahwa tanah tersebut sudah ditimbun oleh Bpk Haji Darwis;
- Bahwa saksi tinggal di wilayah tersebut yaitu sejak tahun 1996 saksi berkebun sampai tahun 2015 baru saksi bangun rumah;
- Bahwa sejak tanah tersebut dilepaskan saksi tidak pernah melarang sampai tahun 2019 dimasukkan alat baru saksi melarang, saksi tanya "ini yang suruh siapa" dan saksi bilang "stop dulu" dan kemudian alatnya tidak bekerja;
- Bahwa saat itu Bpk H. Darwis tidak ada disana;

Halaman 55 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak melihat lagi ada aktivitas di tanah tersebut, tiga hari kemudian Bpk H. Darwis datang ke rumah membawa surat pelepasan setelah itu saksi bilang “ini sebaiknya bikin pelepasan baru saja biar kamu kerja aman”;
- Bahwa setelah saksi memberikan saran, saksi sampaikan kepada Sdr. Nimbrod Hanuebi “saya hubungi kepala suku” sementara saksi masih melangkah ke kepala suku untuk memberitahu tetapi Sdr. Nimbrod Hanuebi dengan Bpk H. Darwis lanjut jadi saksi tidak urus lagi, sampai persidangan ini baru saksi tahu;
- Bahwa waktu itu tempat itu tidak ada tanda pembabatan setelah Bpk H. Darwis memasukkan alat baru tempat itu bersih, setelah itu Ibu Vera memasukkan orang dari pihak BPN, kemudian saksi tanya “ini kegiatan siapa yang suruh, pak Haji kah” lalu mereka jawab “iya pak Haji yang suruh” kemudian saksi bilang “kalau pak Haji yang suruh kamu lanjut sudah”;
- Bahwa kegiatan pengukuran tersebut tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Vera;
- Bahwa saat kegiatan pengukuran bpk H. Darwis tidak ikut hadir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kegiatan tersebut Bpk H. Darwis tahu atau tidak;
- Bahwa pada saat itu yang ada di lokasi yaitu Ibu Vera dan pihak dari BPN;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan objek tanah sengketa yaitu 50 m (lima puluh meter);
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik suku Veep di bagian mana, yang saksi tahu tanah di sekitar objek sengketa milik suku Hanuebi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah di sekitar objek sengketa milik suku Hanuebi yaitu dari turun temurun nenek moyang;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak bisa jelaskan darimana suku Veep melepaskan tanah kepada Ibu Mariani;
- Bahwa menurut sepengetahuan saksi yang melepaskan tanah kepada Ibu Mariani seluas 6 Ha (enam hektar) itu saya tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dilunasi atau belum;

Halaman 56 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bongkar rumah diatas tanah tersebut, karena saksi tidak melihat, tetapi memang saksi tahu ada yang bongkar;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pelepasan tanah adat yang dilepaskan oleh suku Veep;
- Bahwa yang menyatakan saat itu surat pelepasan diubah saja adalah saksi yang suruh tetapi saksi bilang "sabar, nanti saya hubungi kepala suku dulu"
- Bahwa saksi belum tahu surat pelepasan dari sdr. Nimbrod Hanuebi kepada bpk H. Darwis itu sudah ada;
- Bahwa setelah saksi menghubungi kepada kepala suku kemudian beliau sampaikan beliau siap bikin yang baru tetapi sdr. Nimbrod Hanuebi sudah urus dengan bpk H. Darwis setelah itu saksi sudah tidak urus lagi;
- Bahwa suku Hanuebi masuk ke dalam keondoafian Sembreka;
- Bahwa saksi tidak tahu suku Veep masuk ke dalam keondoafian mana karena sementara dia tinggal di Tobati jadi saksi tidak tahu;
- Bahwa dataran itu semua milik suku Hanuebi;
- (Diperlihatkan bukti surat P.19 dan P.20) Bahwa saksi tidak pernah melihat dan membaca surat tersebut;
- Bahwa pernah ada yang datang ke rumah yaitu Ibu Vera dengan suaminya;

2. Saksi **Sakarias Hanuabi** dibawah Janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Mariani istrinya Pak Thomas Hermanto;
- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan di persidangan ini yaitu satu minggu yang lalu mengenai masalah tanah dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tahu batas tanah itu yaitu sejarah suku kami tanah itu batas dari kalibuaya milik suku Hanuebi;
- Bahwa batas tanah mulai dari Jalan Hanurata sampai batas Kalibuaya milik suku Hanuebi;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Ibu Mariani dan Thomas Hermanto mengenai masalah tanah ini pada bulan Februari

Halaman 57 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai pelepasan dari suku Veep dan saksi sampaikan tanah itu bukan milik Veep, tapi milik suku Hanuebi;

- Bahwa tanggapan Bpk Thomas dan Ibu Mariani yaitu saat itu saksi sampaikan kalau bapak ingin tanah itu harus dapat pelepasan dari Hanuebi bukan dari suku Veep, tapi bpk Thomas dan ibu Mariani tidak mau;
- Bahwa kedudukan saksi dalam adat yaitu saksi sebagai Ketua Adat di Nafri;
- Bahwa saksi satu kali bertemu dengan Hj. Darwis dan saksi sampaikan pada Hj. Darwis kalau buat pelepasan tanah itu bukan pada suku Veep, tapi pada suku Hanuebi;
- Bahwa saksi sampaikan pada Bpk Hj. Darwis yang punya tanah ini bukan dari suku Skouw tapi dari Nafri Hanuebi;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah Hanuebi yaitu batas tanah Hanuebi itu Barat masuk Jalan Nafri, Timur batas Kalibuaya, Utara Koya Koso masih agak jauh;
- Bahwa saksi pernah menemui Bpk Thomas Hermanto 2 (dua) kali di rumahnya;
- Bahwa kita bicara masalah tanah, dan Bpk Thomas Hermanto bertahan untuk pelepasan dari Veep, dan saksi sarankan untuk Bpk Thomas Hermanto merubah pelepasan dari Hanuebi, karena itu tanahnya Hanuebi;
- Bahwa saat saksi bertemu dengan Bpk Thomas Hermanto itu yaitu ada istri dan anaknya Bpk Thomas Hermanto;
- Bahwa pertemuan kedua itu saksi ingatkan kembali mengenai pelepasan tanah itu dan saksi sarankan untuk buat pelepasan baru;
- Bahwa dalam keluarga suku Hanuebi dan Veep tidak pernah bertemu;
- Bahwa suku Hanuebi tidak pernah menyampaikan ini haknya kepada suku Veep, begitu juga suku Veep tidak pernah menyampaikan pada suku Hanuebi;
- Bahwa selama ini saksi tidak kenal dengan Thomas Hermanto, nanti saksi datang ke rumahnya tahun 2019;
- Bahwa saksi ke rumah Bpk Thomas Hermanto masalah tanah yang Bpk Hanuebi/Nimbrod sampaikan ada masalah;

Halaman 58 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu obyek tanahnya itu di Km 6 di Holtekam;
- Bahwa saksi tahu batas tanah sengketa yaitu Timur dengan jalan besar masuk tanah Hanuebi, Barat masih tanah Hanuebi sama dengan Utara dan Selatan;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah itu;
- Bahwa yang melepaskan tanah itu kepada Bpk Thomas Hermanto yaitu adik saksi Nimbrod;
- Bahwa tahun 1955 yang melepaskan tanah itu adik saksi Tergugat II Nimbrod Hanuebi;
- Bahwa yang tanda tangan itu bukan Kepala Suku, harusnya Kepala Suku yang tandatangan, Yason itu bukan Kepala suku;
- Bahwa saat pertemuan dengan Bpk Thomas Hermanto 2 (dua) kali itu saksi bicarakan mengenai pelepasan yang dari Veep itu, saksi sampaikan tanah itu bukan milik Veep, tapi tanah itu milik Hanuebi;
- Bahwa saksi tahu tanah itu dilepaskan pada Bpk Thomas Hermanto yaitu pada tahun 1995;
- Bahwa surat – surat tanah yang dilepaskan pada Bpk Hermanto itu saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi hanya sampaikan untuk merubah pelepasan itu, tapi istrinya tidak mau;
- Bahwa saksi datang ke Bpk Thomas Hermanto tidak pernah bawa dokumen, saksi datang hanya menyampaikan saja;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu pelepasan yang baru;
- Bahwa benar Sonni Awi ondoafi, Ondoafi lebih tinggi dari Kepala suku;
- Bahwa yang benar tandatangan Pak Ibrahim di bukti tertanda T.T.I. 5a dan 5b;
- Bahwa pada bukti tertanda P. 27 dan P. 28 saksi tidak kenal tanda tangan itu, itu beda tanda tangan;
- Bahwa yang berhak atas tanah Kepala Suku, Ondoafi hanya mengayomi;
- Bahwa tidak pernah tanda tangan Bpk Ibrahim Hanuebi dirubah, setahu saksi satu tanda tangan saja;
- Bahwa tempat tinggal saksi dengan obyek sengketa jauh, sekitar 20 Km dari obyek sengketa;

Halaman 59 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada 2 (dua) keondoafian yaitu Warke dan Sembekra, kalau Sembekra ondoafinya Daniel Awi, kalau Warke ondoafinya George Arnold Awi;
- 3. Saksi **Sindang Sita** dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi mengenal Bpk Thomas Hermanto pada saat menggugat tanah di samping saksi;
  - Bahwa luas tanah Bpk Thomas Hermanto yang digugat kalau tidak salah seluas 10 Ha (sepuluh hektar);
  - Bahwa saksi tahu mengenai tanah sengketa, ketika Kapolres Arso menawarkan tanah atas nama Mariani, terus saksi turun dengan orang pertanahan untuk mengukur tanah itu. Tapi tanah itu tumpang tindih yang di depan 6 Ha;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui posisi tanahnya Bpk Thomas Hermanto yang diklaim saat ini;
  - Bahwa alasan saksi tidak jadi membeli tanah yang ditawarkan oleh Kapolres Arso itu yaitu karena tanah itu tumpang tindih, dan Kapolres tidak bisa menemukan tanahnya Sdr. Mariani jadi saksi ragu, peta sudah dikasih saksi tapi tanah tumpang tindih jadi saksi mundur;
  - Bahwa Bpk Thomas Hermanto menunjukkan obyek tanah yang salah saksi tidak tahu, saksi tidak bilang obyek tanah salah;
  - (Diperlihatkan bukti surat P.37) Bahwa saksi tidak tahu surat ukur itu;
  - Bahwa ada akses masuk ke tanah 10 Ha (sepuluh hektar) itu, tapi ada kolam di depan kurang lebih 200 m (dua ratus meter) dari depan jalan;
  - Bahwa saksi dulu membeli tanah di sekitar itu yaitu waktu itu saksi cari tahu tanah itu sebenarnya milik siapa, saksi tanya sdr. Ramela, tanya sdr. Nimbrod Hanuebi lalu saksi berani membeli karena saksi tahu suku Hanuebi yang punya;
  - Bahwa obyek yang digugat di PTUN itu, obyek yang itu atau obyek yang lain saksi tidak tahu;
  - Bahwa saat dilakukan pengukuran obyek tanah yang ditawarkan oleh Kapolres Arso itu yaitu waktu yang ditawarkan Kapolres

Halaman 60 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arso itu cuma didapat tanah 3 Ha (tiga hektar), bukan 6 Ha (enam hektar);

- Bahwa saksi mempunyai tanah disekitar situ yaitu ada tanah saksi seluas 58 Ha (lima puluh delapan hektar) dan saksi beli dari sdr. Ibrahim Hanuebi;
- Bahwa saktu itu ada peta yang diperlihatkan pada saksi tidak sama dengan yang sekarang yang diperlihatkan pada saksi;
- Bahwa peta yang diprint tahun 2013 itu tidak sama dengan yang diperlihatkan oleh BPN, katanya BPN tanah itu tumpang tindih padahal saksi sudah mengeluarkan uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pengukuran;
- Bahwa saksi tidak sebagai subyek hukum dalam gugatan di PTUN, saksi hanya sebagai saksi karena saksi disuruh jaga tempat tersebut;
- Bahwa tempat yang saksi jaga berada di Holtekam Jalan Hanurata;
- Bahwa saksi tidak tahu tinggal di kilometer berapa, yang saksi tahu hanya di Jalan Hanurata;
- Bahwa saksi mengetahui obyek yang sekarang menjadi masalah dari tahun 2013, karena saat itu saksi yang ukur;
- Bahwa saksi tahu obyek tanah Ibu Mariani yaitu kurang lebih 200 meter dari tempat itu, sebelah Timur Jalan Hanurata, belakang ada kolam alam, dulu masih hutan saksi tidak tahu;
- (Diperlihatkan bukti surat P.37) Bahwa peta itu tidak sama yang saksi ukur, beda yang saksi ukur keseluruhan;
- Bahwa terjadi tumpang tindih itu tahun 2013, orang BPN ukur ulang tanah itu tumpang tindih, saksi tidak bisa menjawab tumpang tindih dengan siapa karena saksi melihat di peta itu tumpang tindih;
- Bahwa saat pemeriksaan setempat itu saksi ada dan turun lapangan;
- Bahwa saksi tidak tahu Bpk Thomas Hermanto, saksi hanya kenal namanya saja;
- Bahwa tahun 2013 itu saksi mengukur tanahnya Ibu Mariani;
- Bahwa yang menawarkan tanahnya Ibu Mariani kepada saksi yaitu Kapolres dari Arso;

Halaman 61 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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 waktu itu diatas tanah tersebut sudah ada rumah bugis tapi kosong;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran 1 (satu) hari saja;
- Bahwa tanah itu dekat dengan tanah sengketa sekitar 200 meter dari kita;
- Bahwa tanah itu tumpang tindih saat kita lihat di peta;
- Bahwa yang menunjukkan batas-batasnya saat itu yaitu Bpk Fabianus Kapolres Arso, batasnya ada kelapa;
- Bahwa tumpang tindih itu dari hasil pengukuran saja, saksi dijelaskan tumpang tindih pengukuran itu 6 Ha (enam hektar), tapi setelah diukur hanya 3 (tiga hektar) yang kosong, karena diambil yang tumpang tindih yang 3 Ha (tiga hektar);
- Bahwa peta online yang saksi tunjukan sama dengan bukti surat tertanda P.37 itu sama, tapi peta yang ditunjukkan pada saksi waktu saksi dengan BPN turun ukntuk melakukan pengukuran itu tidak sama;
- Bahwa di peta online yang diberi warna kuning itu sudah ada sertifikat, yang biru baru surat ukur;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konvensi

#### Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

#### 1. **Dasar hukum dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas;**

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fudamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dengan tegas dan jelas terkait kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat, selain itu, sebayak 40 posita yang dinarasikan berulang-ulang

Halaman 62 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



dan tidak sistematis sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembelian sebidang tanah dan kesepakatan lisan tersebut pada tanggal 25 Juni 2018 dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dimana tanah milik Penggugat I disepakati seharga Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan Penggugat II disepakati harga Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dan Tergugat telah membayar panjar masing-masing objek tanah sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus ribu juta rupiah) bahwa kemudian pada tanggal 25 Juni 2018 Tergugat meminta uang panjar pembelian tanah tersebut kepada Para Penggugat dengan membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli sehingga Perbuatan Tergugat yang membatalkan perjanjian tersebut dan meminta pengembalian uang panjar tanah menurut Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian yang menjadi dasar hukum mengajukan gugatan Para Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat dan Para Turut Tergugat, namun apakah Perbuatan Melawan Hukum telah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat hal tersebut sudah menyangkut Pokok Perkara sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

## 2. **Gugatan Error In persona**

Bahwa dalam gugatan telah terjadi Error in persona dimana yang semestinya Para Penggugat dalam gugatannya ini mengandung cacat hukum (Plurium litis Consortium), dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat, tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa yang dimaksud oleh Para Penggugat, apalagi terkait kisrus tanah dengan masyarakat adat, karena hubungan hukum itu timbul karena didasari peristiwa hukum perdata, seperti perjanjian, yang secara pribadi bertanggung jawab dan memiliki kepentingan langsung dengan obyek sengketa yang bermasalah. Sesungguhnya pihak Tergugatlah yang sangat dirugikan terkait masalah yang terjadi dengan obyek tanah yang bermasalah dalam kasus a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut

*Halaman 63 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap*



Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat karena ada kesepakatan jual beli tanah antara Para Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat telah membayar panjar terhadap objek tanah tersebut masing-masing sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Para Penggugat dan secara sepihak Tergugat membatalkan jual beli tersebut dengan meminta pengembalian panjar tersebut;

Menimbang, bahwa kesepakatan harga tanah dan pembayaran panjar tanah merupakan hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

### 3. Tidak jelas obyek gugatan Para Penggugat;

Bahwa terkait sengketa sebagaimana pada dalil posita atau fudamentum petendi yang disusun oleh Para Penggugat obyeknya, jika kita membaca dengan seksama maka yang muncul adalah masalah perjanjian, masalah dua bidang tanah, soal Pelepasan Adat serta pembayaran tanah. Sehingga hal tersebut menyebabkan gugatan dari pada Para Penggugat Kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan yakni dimana telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang pembelian sebidang tanah dan kesepakatan lisan tersebut pada tanggal 25 Juni 2018 dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dimana tanah milik Penggugat I disepakati seharga Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan Penggugat II disepakati harga Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dan Tergugat telah membayar panjar masing-masing objek tanah sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) bahwa kemudian pada tanggal 25 Juni 2018 Tergugat meminta uang panjar pembelian tanah tersebut kepada Para Penggugat dengan membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli sehingga Perbuatan Tergugat yang membatalkan perjanjian tersebut dan meminta pengembalian uang panjar tanah menurut Para Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian yang menjadi dasar hukum mengajukan gugatan Para Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

### 4. Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas;

Halaman 64 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, Petitum Para Penggugat ini jelas petitum yang tidak berdasar dan tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan sengketa yang bermasalah dengan adat setempat, atas dasar peristiwa hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan yang dimintakan Para Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat Majelis Hakim telah dipertimbangkan sebagaimana terurai diatas sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut dijadikan pertimbangan dalam eksepsi ini dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Sedangkan menyangkut eksepsi Para Penggugat dalam gugatannya pada petitum poin 4 dan 5, yang meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan uang panjar yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat tidak dapat dikembalikan. Bahwa gugatan tersebut bahwa ada kesan hanya ingin terhindar dari tuntutan pasal penggelapan, sehingga gugatan ini diajukan di Pengadilan. Sehingga hal tersebut menyebabkan gugatan dari pada Para Penggugat Kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini telah masuk pada pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

## **5. Tentang jumlah Kerugian yang tidak jelas Sumbernya;**

Bahwa atas kejadian atau peristiwa yang menyebabkan kerugian materiil yang nyata dan mendasar sebagaimana yang tergambar dalam gugatan Para Penggugat pada posita poin 37, 38, jika kerugian materiil tidak diungkapkan dalam posita secara rinci dan jelas namun sifatnya glondongan, tidak sepatutnya muncul kerugian Immateril, sehingga dalil yang demikian membuat gugatan ini menjadi tidak jelas alias kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa menyangkut kerugian materiil tidak diungkapkan dalam posita secara rinci namun sifatnya glondongan sehingga tidak sepatutnya muncul kerugian Immateriil;

Menimbang, bahwa gugatan Pembuatan Melawan Hukum diatur dalam 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut sehingga kerugian materiil dan immateriil dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum selalu dicantumkan dalam gugatan PMH namun apakah kerugian tersebut tidak diperinci dalam gugatan Penggugat merupakan penilaian Majelis Hakim dan sudah menyangkut pokok perkara dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa sekitar bulan Januari 2018, antara Para Penggugat bersama Tergugat terjadi kesepakatan secara lisan tersebut sebagai berikut :

### 1. Perjanjian lisan antara Penggugat I bersama Tergugat sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat I yang belum bersertifikat, yang dahulunya Penggugat membeli dari Turut Tergugat I selaku Pemilik tanah adat yang luasnya 10 Ha=100.000 M2, dan dibuatkan pelepasan oleh Turut Tergugat II selaku Kepala Suku Hanueby yang bertindak untuk dan atas nama Keluarga Besar Suku Hanueby pada tanggal 20 Mei 1996;
- Bahwa Penggugat menjual objek tanah yang belum memiliki sertifikat tanah dengan harga permeter sebesar Rp. 50,000 (lima puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah tersebut adalah Rp. 50.000 x 100.000 M2 = Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

### 2. Perjanjian lisan antara Penggugat II bersama Tergugat I sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat II yang belum bersertifikat, yang

Halaman 66 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



dahulunya Penggugat II membeli dari Sdr. Paulus Veep selaku Kepala Suku Veep dengan luas tanah sebesar  $150 \times 400 = 60.000 \text{ M}^2$  pada tanggal 8 Mei 1995;

- Bahwa Penggugat II menjual objek tanah yang belum bersertifikat tanah dengan harga permeternya sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah tersebut adalah  $\text{Rp } 50.000 \times 60.000 \text{ M}^2 = \text{Rp } 3.000.000.000$  (tiga milyar rupiah);
- Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami istri, letak tanah milik Penggugat II terletak didepan jalan kemudian tanah milik Penggugat I terletak di belakang tanah milik Penggugat II;
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan secara lisan tersebut, pada tanggal 12 Februari 2018, Tergugat memberikan uang panjar Pembelian Tanah milik dari Penggugat II sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), yang Tergugat serahkan kepada anak Para Pengugat;
- Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2018, Tergugat mentransfer uang sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) ke rekening BCA milik Penggugat I sebagai uang panjar pembelian tanah milik Penggugat I;
- Bahwa pada tanggal 25 Juni 2018 seluruh kesepakatan lisan antara Penggugat I dan Pengugat bersama Tergugat dituangkan didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan kedudukan Penggugat I dan Penggugat bertindak sebagai Pihak Pertama dan kedudukan Tergugat bertindak sebagai Pihak Kedua;
- Bahwa setelah 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II serta dua orang saksi dari Pihak Penggugat yang bernama Sdr. Vera Pontoh dan Sdr. Elisabeth Makagiansar, SH;
- Bahwa kemudian Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah ditandatangani, dibawa oleh Sdr. Vera Pontoh ke rumah Tergugat untuk ditandatanganinya, namun setelah Tergugat menerima Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, Tergugat tidak langsung menandatanganinya dengan alasan dipelajari terlebih dahulu;
- Bahwa pada bulan November 2018, Sdr. Vera Pontoh mendaftarkan Objek Tanah milik Penggugat I dan Penggugat II di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura sehingga Objek Tanah milik Penggugat I

Halaman 67 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar dengan NOP : 82.71.004.006.002.0273.0 atas nama Penggugat I dan Objek Tanah Milik Penggugat II terdaftar dengan NOP : 82.71.004.006.002.0274.0 atas nama Penggugat II;

- Bahwa setelah objek tanah milik Penggugat I dan Penggugat II telah terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, kemudian Sdr. Vera Pontoh menginformasikan kepada Para Penggugat bahwa dari BPN Kota Jayapura telah melakukan Pengukuran diatas objek tanah milik Penggugat II, karena sudah sore sehingga di objek tanah milik Penggugat I belum dilakukan Pengukuran Tanah;
- Bahwa pada bulan Januari 2019, Para Penggugat kembali ke Jayapura, kemudian memanggil Sdr. Vera Pontoh ke rumah kediaman mereka, setelah itu Para Penggugat meminta agar Sdr. Vera Pontoh mengambil 2 (dua) rangkap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat dan Penggugat II bersama Tergugat yang masih dipegang oleh Tergugat, setelah Sdr. Vera Pontoh mengambil 2 (dua) rangkap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut kemudian menyerahkan kepada Para Penggugat;
- Bahwa karena didalam Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Penggugat II bersama Tergugat yang ditandatangani oleh Penggugat II pada tanggal 25 Juni 2018 pada Pasal 4 mengatur bahwa Pelunasan Pembayaran akan dilaksanakan apabila Sertifikat Hak Milik atas tanah adat tersebut telah terbit, yaitu tanggal 15 Februari 2019, sehingga Penggugat II meminta kepada Sdr. Vera Pontoh untuk segera mengecek proses perkembangan Sertifikat Tanah Penggugat II di BPN Kota Jayapura, kemudian dari BPN Kota Jayapura meminta agar Penggugat II membayar Pajak BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura;
- Bahwa pada bulan Maret 2019, Sdr. Vera Pontoh ke Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura untuk membayar Pajak BPHTB, namun Pajak BPHTB diatas tanah milik Penggugat II tidak dapat dibayarkan karena Tergugat telah mengalihkan/membalik nama Pajak PBB yang dahulunya terdaftar atas nama Penggugat II kemudian telah beralih menjadi nama Tergugat, karena Perbuatan Tergugat tersebut sehingga Penggugat II tidak dapat melakukan Pembayaran Pajak BPHTP;
- Bahwa setelah itu Sdr. Vera Pontoh kembali ke rumah Para Penggugat dan memberitahukan permasalahan tersebut, kemudian Penggugat I

Halaman 68 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



mengambil dan mencocokkan 2 (dua) buah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang baru diambil dari Tergugat, betapa terkejutnya Penggugat I karena ternyata tanda tangan yang tertera didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat pada tanggal 25 Juni 2018 berbeda dengan tanda tangan dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang baru diserahkan oleh Tergugat kepada Sdr. Vera Pontoh;

- Bahwa pada tertanggal 7 Maret 2019, Penggugat I menerima Surat Pernyataan Kesepakatan yang dimana Tergugat bertindak sebagai Pihak Pertama dan Penggugat I bertindak sebagai Pihak Kedua isi dari surat pernyataan kesepakatan tersebut untuk membatalkan Surat Pelepasan Tanah Adat yang buat oleh Paulus Veep kepada Penggugat II tertanggal 8 Mei 1995, kemudian diatas tanah milik Penggugat II dibuatkan Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru yang dibuat oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat dan atas nama Tergugat, kemudian untuk Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru tersebut Penggugat I dibebankan uang sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) yang dipotong dari harga penjualan tanah milik Penggugat II dan Tergugat akan dibebankan uang sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) untuk Surat Pelepasan Tanah Adat yang baru;
- Bahwa pada tanggal 30 April 2019, Penggugat I mendapatkan Surat Tembusan dari Turut Tergugat II selaku Kepala Suku Hanueby, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura dengan Nomor Surat 03/P/K-HAN/N/IX/2019, isi dari Surat tersebut ialah agar pihak BPN Kota Jayapura tidak boleh melakukan aktifitas diatas tanah adat suku Hanueby dan memproses Penerbitan Sertifikat Tanah atas nama Pihak Kedua yaitu Penggugat I dan Sdr. Paulus Veep diatas areal yang telah mendapatkan Surat Ukur dan Surat Pelepasan tanah adat dari Pihak lain;
- Bahwa karena Tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk bertemu, dan akhirnya Penggugat I bersama Sdr. Vera Pontoh pergi ke Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura, kemudian mengajukan permohonan balik nama Pajak PBB dari nama Tergugat kembali beralih menjadi nama Penggugat II, agar Pajak BPHTB dapat dibayar namun Pihak dari Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura hanya dapat mengeluarkan Surat Keterangan NJOP kepada Penggugat I agar dapat membayar Pajak BPHTB diatas objek tanah milik Penggugat II;

Halaman 69 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Tergugat mengakui seluruh perbuatannya disaat mediasi di Polsek Abepura dan kemudian Tergugat membatalkan secara sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 25 Juni 2018 antara Penggugat I bersama Tergugat serta Penggugat II bersama Tergugat, dan meminta uang panjar pembelian tanah untuk objek tanah milik Penggugat I sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan uang panjar pembelian objek tanah milik Penggugat II sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) untuk dikembalikan kepada Tergugat;
- Bahwa karena Tergugatlah yang telah membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah diperjanjikan Para Penggugat bersama Tergugat secara sepihak, kemudian Tergugat telah melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak pernah diperjanjikan didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat I bersama Tergugat dan antara Penggugat II bersama Tergugat, sehingga Perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum;  
Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa tidak benar dan sangat keliru kalau Para Penggugat mengatakan ada kesepakatan lisan, Para Penggugat sangat berani mengarang cerita fiksi, bahwa yang benar adalah tidak pernah ada kesepakatan lisan yang dipegang dan dijadikan dasar pijakan oleh semua pengembang yang bergerak di sektor properti. Yang benar adalah transfer Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dilakukan oleh Tergugat setelah penandatanganan surat perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2018 yang dikuasakan kepada anak kandung Para Penggugat yang bernama Amir Setiawan karena Tergugat I berobat di luar Kota Jayapura;
- Bahwa pembayaran tahap kedua tidak mungkin dilakukan, karena belum ada surat ukur, dan karena bulan November 2018 baru akan didaftar di BPN Kota Kota Jayapura, dimana pasal 5 dalam perjanjian lebih mengikat Tergugat, sebab telah ditentukan tanggal 15 Agustus 2018, surat ukur digunakan untuk mengurus ijin-ijin di pemerin tah Kota Jayapura baru Tergugat melakukan pembayaran tahap kedua;
- Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat bagaimana mungkin ibu Vera Pontoh tidak bisa membayar PBHTB diatas tanah tersebut

Halaman 70 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



sedangkan surat ukur sementara sudah terbit tertanggal 15 Juni 2019 dari BPN kota Jayapura jadi tidak ada alasan kalau dikatakan tidak bisa membayar;

- Bahwa terkait tandatangan di surat perjanjian, Tergugat tidak mengetahui siapa yang menandatangani, karena Tergugat tidak pernah berhubungan langsung dengan Para Penggugat setelah pembicaraan terkait pembelian tanah milik Para Penggugat, Tergugat menerima setelah perjanjian sudah ditandatangani oleh Para Penggugat. Bahwa sebagaimana isi perjanjian seluruhnya ada 12 pasal, bukan 13 pasal sebagaimana yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam positanya.

Menimbang bahwa Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat yang mana **Penggugat I adalah Pemilik tanah adat** yang luasnya 10 Ha=100.000 M2, karena telah dibuat Pelepasan oleh Turut Tergugat II selaku kepala suku Hanueby yang bertindak untuk dan atas nama keluarga besar Suku Hanueby pada tanggal 20 Mei 1996 adalah dalil yang tidak benar karena sampai saat ini Penggugat I belum membayar sama sekali kepada Para Turut Tergugat;
- Bahwa tanah yang dalilkan Penggugat II adalah Pemilik tanah adat seluas 150 X 60.000 M2 = 60.000 M2 (6 Ha) yang didapat dari Paulus Vep selaku kepala Suku Vep pada tanggal 8 Mei 1995 adalah suatu kekeliruan dan kesalahan fatal yang dilakukan oleh Penggugat II karena tanah a quo adalah milik Suku Hanueby milik Para Turut Tergugat bukan milik Paulus Vep selaku kepala Suku Vep;
- Bahwa sejak dibuatkan pelepasan hak tanggal 20 Mei 1996 perlu diketahui oleh Majelis Hakim bahwa sampai saat ini Para Penggugat belum membayar ganti rugi karena apa yang dituangkan dalam Pasal 4 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat adalah proforma alias janji-janji palsu, sehingga perlu adanya pembuktian berapa banyak uang yang telah dibayarkan kepada Para Turut Tergugat untuk pelepasan tanah seluas 10 Ha=100.000 M2, oleh karenanya pengakuan Penggugat I selaku pemilik tanah adat merupakan pengakuan yang tidak benar oleh karenanya Para Penggugat tidak pantas disebut sebagai pemilik atas tanah adat a quo;

Halaman 71 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar terdapat kesepakatan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat menyangkut jual beli 2 bidang tanah yang terletak di daerah Holtekamp KM 5 – KM 6;
- Bahwa benar Tergugat telah membayar panjar terhadap 2 bidang tanah tersebut masing-masing sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa benar Tergugat telah membatalkan perjanjian terhadap 2 bidang tanah tersebut dan meminta pengembalian panjar kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

Apakah pembatalan jual beli terhadap 2 objek tanah yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa sekitar bulan Januari 2018, antara Para Penggugat Konvensi bersama Tergugat Konvensi terjadi kesepakatan secara lisan tersebut sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat I yang belum bersertifikat, yang dahulunya Penggugat membeli dari Turut Tergugat I selaku Pemilik tanah adat yang luasnya 10 Ha pada tanggal 20 Mei 1996 (bukti surat tertanda P-7, P-8, P-9, P-10 dan bukti surat tertanda P-11), dimana Tergugat membeli dengan harga permeter sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah tersebut adalah Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) vide bukti surat tertanda P-2 dan Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat II yang belum bersertifikat, yang dahulunya Penggugat II membeli dari Sdr. Paulus Veep selaku Kepala Suku Veep dengan luas 6 Ha pada tanggal 8 Mei 1995 (bukti surat tertanda P-21), dimana Tergugat membeli dengan harga permeternya sebesar Rp 50.000 (lima puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah tersebut adalah Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) vide bukti surat tertanda P-4;

Halaman 72 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan secara lisan tersebut, pada tanggal 12 Februari 2018, Tergugat memberikan uang panjar Pembelian Tanah milik dari Penggugat II sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), yang Tergugat serahkan kepada anak Para Pengugat;
  - Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2018, Tergugat mentransfer uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke rekening BCA milik Penggugat I sebagai uang panjar pembelian tanah milik Penggugat I;
- Menimbang, bahwa berdasarkan surat tertanda P-5 dan bukti surat P-6 berupa surat pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah tanggal 29 Juni 2019 dimana Tergugat membatalkan jual beli sebagaimana telah dibuat dalam surat perjanjian jual beli tanah tanggal 25 Juni 2018;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan seabsahan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat Konvensi bersama Tergugat Konvensi vide bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-4 dimana bukti P-1, bukti P-3 bersesuaian dengan bukti T-6 dan T-7;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sama dengan bukti T-7 dimana Eddy Thomas Hermanto sebagai pihak pertama dan Muhammad Darwis sebagai pihak kedua terdapat 12 pasal dimana bunyi pasal-pasal tersebut terdapat perbedaan dengan bukti surat P-2;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 sama dengan bukti T-6 terdapat terdapat 13 pasal dimana bukti tersebut terdapat perbedaan dengan bukti surat P-4 yang hanya terdapat 10 pasal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Vera Pontoh dimana surat perjanjian jual beli tanah bukti surat P-2 dan P-4 yang diantar ke rumah Tergugat untuk ditandatangani, namun pada saat saksi Vera Pontoh menyerahkan bukti surat tersebut tidak langsung ditandatangani oleh Tergugat Konvensi namun akan dibaca dulu dan beberapa bulan kemudian Tergugat Konvensi baru menyerahkan bukti P-1 dan P-3 (bukti T-7 dan T-6) yang isinya sudah tidak sesuai dengan bukti surat yang diserahkan pada awalnya yakni (bukti P-2 dan P-4) apalagi setelah Majelis Hakim meneliti tanda tangan bukti P-3 (T-6) dan tanda tangan bukti surat P-4 sama persis letak dan tanda tangan pihak-pihak dalam perjanjian tersebut dengan demikian bukti perjanjian yang sebenarnya yang pada awalnya disepakati dan dibuat oleh ibu Elisabeth adalah bukti P-2 dan bukti surat P-4;

Menimbang, bahwa pada bulan November 2018 sdr. Vera Pontoh mendaftarkan tanah milik Para Penggugat Konvensi di Badan Pendapatan

Halaman 73 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Kota Jayapura vide bukti surat tertanda P-13 dan bukti surat tertanda P-33 dan Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura telah melakukan pengukuran tanah milik Penggugat II Konvensi (vide bukti surat tertanda P-37);

Menimbang, bahwa pada bulan Maret 2019 Sdr. Vera Pontoh ke Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura untuk membayar Pajak BPHTB namun pajak BPHTB diatas tanah milik Penggugat II tidak dapat dibayarkan karena Tergugat Konvensi membalik nama pajak PBB yang dahulunya terdaftar atas nama Penggugat II Konvensi kemudian beralih menjadi nama Tergugat Konvensi (bukti surat tertanda P-35, P-34 dan bukti surat Tertanda P-36);

Menimbang, bahwa keterangan saksi Vera Pontoh menerangkan bahwa PBB di tahun 2018 saksi sudah bayar atas nama Bpk Hermanto dan Ibu Mariani dan pada bulan Meret 2019 saksi ke Disperindak untuk membayar PBB tahun 2019 karena untuk pengurusan PBHTB belum membayar PBB tahun 2019 itu tidak bisa;

Bahwa pada saat saksi Vera Pontoh ke loket untuk membayar PBB tahun 2019 yang keluar hanya nama Bpk. Hermanto tetapi atas nama ibu Mariani sudah diganti atas nama Bpk. H. Darwis;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-35 berupa Surat Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Nomor 973/17-VI/2019 Tentang Mutasi Subjek dan Objek Pajak PBB dimana Pajak PBB atas nama Penggugat II beralih atas nama Tergugat NOP: 82.71.004.006.002-0274.0 yang dahulu atas nama Penggugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa bukti P-34 perihal Pengajuan Mutasi Objek/Subjek PBB dalam lampiran terdapat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Hanuebi Terletak di Wilayah Desa Holtekam Seluas 150 X 400 M2 tanggal 24 Januari 2019 dimana Nimbrod Hanuebi selaku pihak pertama membebaskan tanah adat kepada Drs. H. Muhammad Darwis (Tergugat) saksi-saksi Ibrahim Hanuebi selaku kepala suku Hanuebi (Turut Tergugat II) meskipun bukti surat tersebut hanya merupakan fotokopi namun bukti surat tersebut didukung oleh keterangan saksi Lasalimu yang menerangkan bahwa bukti surat tertanda P-34 beserta lampirannya yang menjadi dasar Kantor Badan Pendapatan Daerah membalik nama pajak PBB tahun 2019 keatas nama Tergugat Konvensi sehingga Penggugat II Konvensi tidak dapat membayar PBB tahun 2019 bersesuai dengan bukti surat tertanda P-41 bukti surat tertanda P-42;

Halaman 74 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Lasalimu menerangkan pada pokoknya saksi mengetahui PBB tahun 2019 atas nama Drs. Muhammad Darwis yaitu waktu itu Drs. Muhammad Darwis datang ke kantor membawa persyaratan kelengkapan mengurus PBB dan membawa surat pernyataan PBB atas nama Mariani dan selanjutnya saksi memproses PBB atas nama Drs. Muhammad Darwis;

Bahwa nomor objek pajak PBB atas nama Drs. Muhammad Darwis sama dengan ibu Mariani/Penggugat II;

Menimbang, bahwa lampiran bukti P-34 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Hanuebi Terletak di Wilayah Desa Holtekam Seluas 150 X 400 M2 tanggal 24 Januari 2019 bersesuaian dengan (bukti P-15) dimana tanah yang dilepaskan oleh Nimbrod Hanuebi (Turut Tergugat I) kepada Drs. H. Muhammad Darwis (Tergugat Konvensi) sama dengan tanah milik Penggugat II Konvensi dimana Penggugat II Konvensi dan Tergugat Konvensi telah sepakat melakukan jual beli tanah (bukti surat tertanda P-4) dan Tergugat Konvensi telah membayar panjar uang muka pada tanggal 12 Februari 2018 sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II Konvensi melalui anak Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya membantah bahwa perjanjian jual beli tidak dilakukan secara lisan namun dibuat secara tertulis tertanggal 12 Februari 2018 yang dikuasakan kepada anak kandung Para Penggugat Konvensi yang bernama Amir Setiawan vide bukti surat tertanda T-14 dan bukti tertanda T-8 dan telah dilakukan panjar uang muka sejumlah Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) bukti surat tertanda T-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Burhan Abdullah S menerangkan bahwa saksi mengetahui ada perjanjian untuk membayarkan itu yaitu setelah dari bank ketika menunggu ibu Elisabeth yang memegang surat perjanjian itu dan surat perjanjian tersebut ditandatangani oleh anaknya Bpk Hermanto dan ibu Mariani karena ibu Bpk Hermanto dan ibu Mariani tidak berada di Jayapura;

Menimbang, bahwa meskipun telah ada kesepakatan jual beli tanah (vide bukti surat T-14) namun surat perjanjian tersebut telah diperbaharui oleh Para Penggugat Konvensi bersama Tergugat Konvensi vide bukti surat P-2 dan bukti surat P-4;

Menimbang, bukti surat dalil jawaban Tergugat pada point 7 yang menyatakan bahwa bagaimana mungkin ibu Vera Pontoh tidak bisa membayar

Halaman 75 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PBHTB diatas tanah tersebut sedangkan surat ukur sementara sudah terbit tertanggal 15 Juni 2019 dari BPN Kota Jayapura (Vide bukti surat tertanda T-15);

Menimbang, bahwa keterangan saksi Lasalimu dan saksi Vera Pontoh menerangkan PBB tahun 2019 atas nama Mariani/Penggugat II Konvensi sudah dilakukan balik nama atas nama Tergugat Konvensi sehingga proses pembayaran PBHTB tidak dapat dilakukan sebagai persyaratan dalam pengurusan sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas dapatlah disimpulkan bahwa Tergugat Konvensi secara sepihak merubah isi perjanjian jual beli tanah (bukti surat P-2 dan bukti surat P-4) menjadi bukti surat (P-1 sama dengan bukti T-7 dan bukti surat P-3 sama dengan bukti T-6) dan secara diam-diam tanpa seijin Para Penggugat Konvensi telah membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Hanuebi Terletak di Wilayah Desa Holtekam Seluas 150 X 400 M2 tanggal 24 Januari 2019 dengan Nimbrod Hanuebi (Turut Tergugat I) saksi-saksi Ibrahim Hanuebi selaku kepala suku Hanuebi (Turut Tergugat II) vide bukti P-34;

Menimbang, bahwa setelah memperoleh surat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Hanuebi Terletak di Wilayah Desa Holtekam Seluas 150 X 400 M2 tanggal 24 Januari 2019 dan secara diam-diam telah membalik nama Pajak PBB atas nama Tergugat Konvensi sehingga Penggugat II Konvensi tidak dapat membayar Pajak PBB tahun 2019 sebagai persyaratan dalam penerbitan sertifikat atas nama Penggugat II Konvensi sehingga menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat Konvensi, perbuatan Tergugat tersebut diatas merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-5 dan bukti surat tertanda P-6 merupakan pernyataan pembatalan jual beli tertanggal 29 Juli 2019 dimana Tergugat Konvensi membatalkan perjanjian jual beli tanah tanggal 25 Juni 2018 yang telah disepakati oleh antara Tergugat Konvensi dengan Para Penggugat Konvensi vide bukti surat tertanda P-2, dan P-4, dan secara sepihak mengurus pelepasan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II vide bukti surat P-34 dan telah membalik nama PBB tahun 2019 yang sebelum atas nama Penggugat II Konvensi dan merubah menjadi Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam Turut Tergugat I dan Turut tergugat II dalam jawabannya membantah bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II dengan Tergugat adalah tanah milik dari Turut Tergugat yang

Halaman 76 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayarannya belum dilakukan oleh Penggugat I dan perolehan tanah oleh Penggugat II dari Paulus Veep adalah tidak sah karena tanah tersebut milik suku Hanuebi (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda TT.I TT.II-1 yang merupakan Surat pernyataan tanggal 12 November 2019 yang mencabut seluruh surat pernyataan pelepasan hak atas tanah adat milik suku Hanuebi yang dibuat dimana pembayaran harga tanah sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah belum diterima oleh pihak Hanuebi yang ditandatangani oleh Nimbrot Hanuebi mengetahui kepala suku Hanuebi yakni Ibrahim Hanuebi;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-9 berupa kwitansi pembayaran dari bapak Hermanto pembayaran pelunasan biaya tanah di Holtekam kurang lebih 10 Hektar yang terima oleh Nimbrot Hanuebi uang sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa P-21 berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Milik Suku Veep kepada Penggugat II tanggal 8 Mei 1995 dimana bukti surat tersebut disahkan oleh Ondoafi Awi Sembekra Nafri yakni Sony G. Awi yang adalah Ondoafi dari suku Hanuebi suku dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan mengetahui Kepala Wilayah Kecamatan Abepura bapak Drs. Margono, PD dan kepala Desa Holtekam Kecamatan Abepura Hengki Sembra dimana bukti surat tersebut diperkuat dengan bukti surat tertanda P-19, P-20, P-22, P-23, P-24 dan bukti surat tertanda P-25;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dimana Tergugat Konvensi dengan sengaja membatalkan perjanjian jual beli dengan Para Penggugat karena telah memperoleh pelepasan adat dari para Turut Tergugat bukti P-34 adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga petitum angka 2, 3, 4 dan 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menyangkut petitum angka 6 dan angka 7 dimana Para Penggugat Konvensi menuntut kerugian materiil dan Immateriil Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kerugian materiil sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dimana kerugian tersebut adalah merupakan harga tanah yang sepakati oleh Para Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sedangkan Perjanjian Jual beli tanah telah dibatalkan oleh Tergugat Konvensi vide bukti surat tertanda P-5 dan P-6 sehingga 2 (dua) bidang tanah tersebut masih hak dari Para Penggugat Konvensi sehingga kerugian materiil haruslah ditolak sedangkan kerugian

Halaman 77 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil dari bukti surat-surat dan saksi Konvensi Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian tersebut sehingga kerugian Immateriil harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa menyangkut petitum menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian maka cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menyangkut uang paksa (dwangsom) tidak cukup alasan dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian;

## Dalam Rekonvensi

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah:

- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar perjanjian tertanggal 25 Juni 2018.
- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar hukum karena proses penyelesaian Surat Ukur dan sertifikat tidak dilaksanakan dengan rasa tanggung jawab, yang menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.
- Bahwa upaya-upaya dan langkah-langkah yang tidak patut oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah bentuk upaya-upaya sebagaimana posita gugatan konvensi adalah untuk menghindari dari pengembalian pengeluaran uang tanda jadi dan uang tambahan tanda jadi serta pengeluaran lainnya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi selama kurang lebih 15 (lima belas) bulan.
- Bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar, melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."
- Bahwa dikarenakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian materiil

Halaman 78 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 1.320.910.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonsvensi tersebut, Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan rekonsvensi tersebut;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsvensi dan gugatan konvensi merupakan gugatan yang sama tentang pengembalian uang panjar harga tanah dan biaya-biaya lainnya dimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sehingga gugatan Rekonsvensi haruslah ditolak;

## **Dalam Konvensi Dan Rekonsvensi:**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Konvensi :**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam Perkara ini;
4. Menyatakan Uang Panjar Pembelian Tanah sebesar Rp 500.000.000- (lima ratus juta rupiah) terhadap pembelian objek tanah milik Penggugat I tidak dapat dikembalikan kepada Tergugat karena Tergugat telah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak;
5. Menyatakan Uang Panjar Pembelian Tanah sebesar Rp 500.000.000- (lima ratus juta rupiah) terhadap pembelian objek tanah milik Penggugat II tidak dapat dikembalikan kepada Tergugat karena Tergugat telah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

Halaman 79 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

## Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

## Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.356.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura pada hari **Jumat**, tanggal **13 Desember 2019** oleh kami, **Syafruddin, SH**, sebagai Hakim Ketua, **Abdul Gafur Bungin, S.H** dan **Muliyawan, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 176/Pdt.G/2019/PN Jap tanggal **05 September 2019**, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal **17 Desember 2019** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, **Sih Twi Yanti, S.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jayapura, Kuasa Para Penggugat /Para Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Para Turut Tergugat Konvensi;

Hakim Anggota:

ttd

Abdul Gafur Bungin, S.H

ttd

Muliyawan, S.H

Hakim Ketua,

ttd

Syafruddin, SH

Panitera Pengganti,

ttd

Sih Twi Yanti, S.H

## Perincian Biaya

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. Pendaftaran | Rp 30.000,-    |
| 2. ATK         | Rp 100.000,-   |
| 3. Panggilan   | Rp 1.200.000,- |

Halaman 80 dari 81 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PNBP	Rp 10.000,-
5. Materai	Rp 6.000,-
6. Redaksi	Rp 5.000,-
Jumlah	Rp 1.356.000,-
(satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);	

#### 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)