



**P U T U S A N**

Nomor 1783 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA, CQ  
PEMERINTAH DAERAH PROVINSI PAPUA CQ  
PEMERINTAH DAERAH KOTA JAYAPURA**, berkedudukan di Jalan Balai Kota Nomor 01 Entrop Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada B. Wahyu Herman Wibowo, S.H., dan kawan-kawan., para Advokat beralamat di Jalan Ondikleu 18 Perumnas I Waena Jayapura Papua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016;

2. **GERSON YULIANUS HASSOR**, bertempat tinggal di Jalan Gang Bisoka I Kelurahan Vim Distrik Abepura Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada James Simanjuntak, S.H., M.H., dan kawan-kawan., para Advokat, beralamat di Jalan Raya Sentani Nomor 15 Padang Bulan Abepura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Pembanding I, II;

m e l a w a n :

**RAYMOND GAN**, bertempat tinggal di Jalan Perdagangan Nomor 5-7 Kelurahan Gurabesi Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muslim, S.H. M.Hum., dan kawan., para Advokat beralamat di Jalan Tanjung Ria Nomor 46 Dok IX Kota Jayapura, Papua berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

**YOHANNES HASSOR**, bertempat tinggal di Jalan Bandeng Nomor 310 Arso III Rt 006/Rw 002 Kelurahan Jaifuri, Kecamatan Skanto, Kabupaten Keerom, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jimmy Buwana, S.H, Advokat beralamat di Jalan Merak Nomor A.5 Rt 01/Rw XII Kelurahan Vim Kotaraja Distrik Abepura, Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2015;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III/Pembanding I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jayapura pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di wilayah pemerintahan Kampung Tobati Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura dengan nama adat "Tondau", yang terdiri dari Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau dan Tanjung Rohorok. Luas tanah tersebut belum diukur/ditentukan namun mempunyai batas-batas yang jelas yaitu:

- Sebelah Timur berbatasan dengan pantai laut Pasifik sampai ujung Tanjung Batu;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat milik Suku Dawir dan Suku Ireeuw (dari kali Suwafinan menuju kearah pantai laut Pasifik);
- Sebelah Barat berbatasan dengan gunung batu/Kampung Tobati;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai ujung Tanjung Rohorok/laut;

2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut angka 1 sebelumnya adalah merupakan tanah adat yang dibeli Penggugat dari Gerson Yulianus Hassor (Tergugat I) dan Hendrik Hassor (Alm) pada tahun 1994. Hal ini sesuai Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994 dan Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Hak Atas Tanah Adat tertanggal 25 Januari 1994 yang disaksikan oleh (1) Yonas Ireeuw, (2) Ambrosius Ireeuw, (3) Maurits Ireeuw, (4) Bertus Injama, (5) Hengki Dawir, (6) Musa Dawir, (7) Daniel Hamadi, (8) Marthin L Drunyi, (9) Alex Hamadi, kemudian diketahui dan disahkan oleh Kepala Desa Tobati an. Yohannes Hamadi dan Lurah Hamadi an. Simon M Imbiri serta Camat Jayapura Selatan an. Marthen Luther Tan;

3. Bahwa oleh karena tanah adat yang dibeli Penggugat dari suku Hassor tersebut belum diukur berapa luasnya secara pasti, maka Penggugat membuat peta lokasi untuk menunjukkan letak dan posisi tanahnya. Peta lokasi tersebut kemudian disampaikan kepada para pemilik tanah adat untuk disetujui dan selanjutnya dibubuhkan tandatangan diatas peta lokasi tersebut sebagai tanda persetujuan mereka. Untuk lebih memperkuat lagi selanjutnya diatas peta lokasi tersebut ditandatangani pula oleh para tokoh adat yaitu Alex Hamadi, Johanis

Halaman 2 dari 46 halaman Putusan Nomor 1783 K/Pdt/2017



Hamadi, Daniel Hamadi, Bertus Injama dan M.L.Drunyi yang bertindak sebagai saksi;

4. Bahwa pada saat dibeli oleh Penggugat tanah tersebut kondisinya sangat tidak mempunyai nilai ekonomi karena lokasinya jauh dari Kota Jayapura dan posisinya merupakan gunung dan rawa-rawa. Namun demikian Penggugat bersedia membeli setelah ditawarkan oleh pihak adat suku Hassor (Tergugat I) beberapa kali dengan berbagai alasan. Oleh karena itu Penggugat akhirnya bersedia membelinya untuk membantu masyarakat adat saat itu dengan nilai/harga yang disepakati sebesar Rp27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut ternyata oleh Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura telah menetapkan wilayah tersebut sebagai kawasan objek wisata Teluk Yotefa. Oleh karena itu Penggugat tidak dapat menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain, kecuali harus dikembangkan untuk tujuan kawasan wisata;

6. Bahwa pada sekitar tahun 2006 Pemerintah Kota Jayapura bersama-sama dengan Pemerintah Daerah Provinsi Papua memberikan kepercayaan kepada Penggugat untuk membangun jalan sebagai awal rencana pembangunan jembatan Hamadi-Holtekam yang melewati tanah milik Penggugat tersebut. Saat Penggugat mengerjakan pembangunan jalan tersebut tidak pernah ada yang keberatan karena masyarakat tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat;

7. Bahwa dengan adanya jalan yang telah dibangun oleh Penggugat kemudian adanya kelanjutan rencanakan pembangunan jembatan Hamadi-Holtekam oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura dan Pemerintah Provinsi Papua, maka tanah milik Penggugat tersebut telah memiliki nilai ekonomi yang cukup baik. Hal ini ternyata membuat Tergugat I dan Tergugat II termotivasi/tergiur untuk mengklaim kembali tanah tersebut sebagai miliknya;

8. Bahwa oleh karena dan jalan dan jembatan Hamadi-Holtekam yang rencananya akan dibangun oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Kota Jayapura dan Pemerintah Provinsi Papua tersebut akan melewati tanah milik Penggugat (objek sengketa), maka ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menjual sebagian tanah milik Penggugat tersebut kepada Pemerintah Daerah Kota Jayapura (Tergugat III), yaitu tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
9. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya perjanjian jual beli tanah objek sengketa tersebut angka 7 antara Tergugat I dan Tergugat II (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) setelah mendapatkan copy Berita Acara Nomor 01/DPA SKPD-DAU/PTN-TA/KJ/2014 tertanggal 28 Maret 2014, dengan nilai transaksi yang sangat fantastis yaitu sebesar Rp11.868.000.000,00 (sebelas milyar delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) pada tahun anggaran 2014;
10. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan berita acara tersebut angka 8, maka Penggugat berusaha mendapatkan konfirmasi kebenarannya dengan mengirim "surat Permohonan kepastian tentang Bukti Transaksi Tanah Adat Hassor" tertanggal 19 Maret 2015 kepada Kepala Bagian Keuangan dan Aset Daerah Kota Jayapura, namun tidak/belum mendapatkan jawaban hingga saat ini. Oleh karena itu Penggugat patut untuk beranggapan bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) adalah benar adanya;
11. Bahwa perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III yang dituangkan dalam Berita Acara Nomor 01/DPA SKPD-DAU/PTN-TA/KJ/2014, tertanggal 28 Maret 2014 tersebut adalah tidak benar dan merupakan "Perbuatan Melawan Hukum" (onrechtmatige daad). Hal ini karena tanah objek sengketa yang diperjualbelikan tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut angka 1 yang dibeli pada tanggal 26 Januari tahun 1994. Oleh karena itu perjanjian tersebut adalah tidak sah sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan;
12. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa diperlukan untuk membangun fasilitas umum, yaitu pendukung pembangunan jalan dan jembatan Hamadi-Holtekam, maka perlu diperintahkan kepada Tergugat III untuk segera melakukan negosiasi dan membuat kesepakatan dengan Penggugat agar tidak mengganggu perencanaan pembangunan jalan dan jembatan Hamadi-Holtekam dimaksud;
13. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini tidak sia-sia, maka perlu dilakukan tindakan hukum berupa Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa untuk mencegah agar Para Tergugat tidak menggelapkan atau mengalihkannya kepada pihak lain;
14. Bahwa untuk mencegah agar Para Tergugat tidak lalai dan ingkar untuk melaksanakan putusan perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), maka perlu adanya putusan hukuman uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mempunyai alasan dan dasar bukti-bukti yang kuat, yaitu Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994 dan Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Hak Atas Adat tertanggal 25 Januari 1994, maka untuk tidak mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan perkara aquo, mohon pengadilan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan (dalil-dalil) sebagaimana diuraikan di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di wilayah pemerintahan Kampung Tobati, Distrik Jayapura Selatan dengan nama adat Tondau, yang terdiri dari: Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau dan Tanjung Rohorok, dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan pantai laut Pasifik sampai ujung Tanjung Batu;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat milik Suku Dawir dan Suku Ireeuw (dari kali Suwafinan menuju kearah pantai laut Pasifik);
- Sebelah Barat berbatasan dengan gunung batu/Kampung Tobati;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai ujung Tanjung Rohorok/laut;

Adalah sah milik Penggugat sesuai Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994 dan Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Hak Atas Adat tertanggal 25 Januari 1994;

3. Menyatakan bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, yaitu tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;

Adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat tersebut angka 2, sesuai Perjanjian Pelepasan Hak Atas tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas tanah tertanggal 25 Januari 1994;



4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) yang telah memperjualbelikan tanah milik Penggugat tersebut angka 3, yaitu tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;

Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);

5. Menyatakan bahwa Berita Acara Nomor 01/DPA SKPD-DAU/PTN-TA/KJ/2014, tertanggal 28 Maret 2014 sebagai dasar jual beli tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) tersebut angka 4 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;

Kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

7. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk segera melakukan negosiasi dan kesepakatan dengan Penggugat terkait penggunaan tanah objek sengketa agar pelaksanaan pembangunan jalan dan jembatan Hamadi-Holtekam tidak mengalami hambatan;

8. Menyatakan bahwa Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*inkracht van gewijsde*);

10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Eksepsi Tergugat I:

A. Gugatan *obscuur libel*.

1. Bahwa yang menjadi Tergugat II dalam gugatan Penggugat ini adalah Johannes Hassor, namun dalam posita gugatan Penggugat tidak disinggung sedikitpun apa yang menjadi dasar sehingga Johannes Hassor dijadikan Tergugat II dalam gugatan Penggugat, berdasarkan fakta ini gugatan Penggugat menjadi kabur;

2. *Bahwa gugatan dalam perkara ini pada posita poin 1, Penggugat mendalilkan bahwa memiliki sebidang tanah yang terletak di wilayah pemerintahan Kampung Tobati, Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura, dengan nama adat "Tondau", yang terdiri dari Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau dan Tanjung Rohorok. Luas tanah tersebut belum diukur/ditentukan namun mempunyai batas-batas yang jelas, yaitu:*

- Sebelah Timur berbatasan dengan pantai laut Pasifik sampai ujung Tanjung Batu;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat milik Suku Dawir dan Suku Ireeuw (dari kali Suwafinan menuju kearah pantai laut Pasifik;
- Sebelah Barat berbatasan dengan gunung batu/Kampung Tobati;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai ujung Tanjung Rohorok/laut;

*Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat ditanggapi sebagai berikut:*

- a. *Bahwa luas tanah yang dimaksud Penggugat tidak diketahui, maka sangat jelas gugatan menjadi kabur;*
- b. *Bahwa dengan hanya mendalilkan batas-batas tanah dimaksud tanpa diperjelas dengan luas tanah tersebut, maka tanah tersebut dilapangan sangat sulit sekali untuk dijumpai, karena Penggugat*



*mengakui sendiri bahwa luas tanah yang dimaksud belum diukur/ditentukan luasnya, sehingga gugatan menjadi kabur;*

*c. Bahwa tanah adat Tondau yang terdiri dari: Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau dan Tanjung Rohorok, Penggugat tidak menjelaskan batas tanah untuk masing-masing bidang tanah dimaksud, sehingga sangat tidak jelas tanah yang dimaksud Penggugat yang berbatasan: sebelah Timur berbatasan dengan pantai laut Pasifik sampai ujung Tanjung Batu; sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat milik Suku Dawir dan Suku Ireeuw (dari kali Suwafinan menuju kearah pantai laut Pasifik; sebelah Barat berbatasan dengan gunung batu/Kampung Tobati; sebelah Selatan berbatasan dengan pantai ujung Tanjung Rohorok/laut itu apakah batas tanah Yaimani, apakah batas tanah Yehur, apakah batas tanah Riaruk, apakah batas tanah Yehmensau dan apakah batas tanah Tanjung Rohorok, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas sehingga gugatan menjadi kabur;*

*3. Bahwa gugatan Penggugat pada posita poin 3, terbaca jelas bahwa luas tanah yang dimaksud belum diukur secara pasti luasnya, Penggugat hanya membuat peta lokasi untuk menunjukkan letak dan posisi tanah tersebut, maka sudah pasti saat diadakan sidang Peninjauan Setempat (PS) tanah tersebut yang tersebut akan sangat sulit sekali menentukan luasnya, sehingga sangat jelas gugatan menjadi kabur (obscuur libel);*

*4. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek dalam perkara ini sebagaimana dalil Penggugat pada poin 1 (satu) tidak diketahui luasnya secara keseluruhan maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima;*

*5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebutkan batas-batas bidang tanah yang menjadi objek dalam perkara ini dengan batas-batas alam saja maka sudah sepatutnya gugatan ini dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima;*

*6. Bahwa pada poin 8 (delapan) dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menjual sebagian tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III yaitu seluas 9.890 M<sup>2</sup>, tetapi tidak dapat menyebutkan bahwa bidang tanah seluas 9.890 M<sup>2</sup> tersebut masuk ke bagian bidang tanah yang nama adat yang mana; hal ini menunjukkan bahwa Penggugat mengaku memiliki*



*bidang tanah tetapi tidak diketahui tanahnya yang mana karena bidang tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat III adalah bidang tanah yang nama adatnya Yasauw-Vjei dan Hemesauw dengan luas dan batas yang jelas, karena itu sudah sepatutnya gugatan ini dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima;*

7. *Bahwa gugatan Penggugat pada posita poin 4 mendalilkan bahwa pada saat dibeli oleh Penggugat tanah tersebut kondisinya sangat tidak mempunyai nilai ekonomi karena lokasinya jauh dari kota Jayapura dan posisinya merupakan gunung dan rawa-rawa. Namun demikian Penggugat bersedia membeli setelah ditawarkan oleh pihak adat suku Hassor (Tergugat I) beberapa kali dengan berbagai alasan. Oleh karena itu Penggugat akhirnya bersedia membelinya untuk membantu masyarakat adat saat itu dengan nilai/harga yang disepakati sebesar Rp27.500.000,00 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);*

*Bahwa dari uraian tersebut diatas, dapat ditanggapi sebagai berikut:*

a. *Bahwa lokasi tanah dimaksud berada jauh dari kota Jayapura dan posisinya merupakan gunung dan rawa-rawa, ini menandakan bahwa sejak awal dibeli tanah dimaksud, Penggugat tidak mengetahui secara pasti letak dan posisi tanah yang dibeli a quo apalagi luas dari tanah dimaksud, otomatis Penggugat sama sekali tidak mengetahui seberapa luas tanah yang dibeli tersebut, karena ketidakjelasan letak/posisi dan luas tanah yang dimaksud, sehingga gugatan ini patut dinyatakan kabur;*

b. *Bahwa Penggugat bersedia membeli tanah dimaksud setelah ditawarkan oleh pihak adat suku Hassor (Tergugat I) beberapa kali dengan berbagai alasan, ini menandakan bahwa Penggugat tidak mengetahui letak tanah yang akan dibelinya dengan kata lain Penggugat asal-asalan dalam membeli tanah, sehingga sangat-sangat tidak jelas dimana letak tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, maka gugatan menjadi kabur;*

8. *Bahwa gugatan ini patut dinyatakan kabur, Penggugat mendalilkan pada posita poin 5 bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut ternyata oleh Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura telah menetapkan wilayah tersebut sebagai objek wisata Teluk Yotefa, ini berarti tanah yang dimaksud tersebut yang diklaim oleh Penggugat bukan milik Penggugat, karena jelas-jelas*



*Penggugat telah mengakui bahwa tanah tersebut telah ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura sebagai kawasan objek wisata Teluk Yotefa;*

9. *Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak konsisten dalam membuat posita gugatan, ini terlihat jelas dalam gugatan posita poin 5 dengan posita poin 6, pada posita poin 5 Penggugat mendalilkan bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut ternyata oleh Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura telah menetapkan wilayah tersebut sebagai kawasan objek wisata Teluk Yotefa, dalil ini dapat juga dijelaskan sebagai berikut: "ternyata oleh Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura telah menetapkan wilayah tersebut sebagai kawasan objek wisata Teluk Yotefa setelah Penggugat membeli tanah tersebut", ini berarti tanah yang dimaksud Penggugat adalah milik Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura dan telah ditetapkan wilayah tersebut sebagai kawasan objek wisata Teluk Yotefa, sedangkan posita poin 6 Penggugat mendalilkan bahwa sekitar tahun 2006 Pemerintah Kota Jayapura bersama-sama dengan Pemerintah Provinsi Papua memberikan kepercayaan kepada Penggugat untuk membangun jalan sebagai awal pembangunan jembatan Hamadi-Holtekam yang melewati tanah milik Penggugat tersebut, ini terlihat jelas sangat berlawanan dengan dalil Penggugat pada posita poin 5 yang menyatakan tanah yang dimaksud tersebut tanah milik Pemerintah Provinsi Papua dan Pemerintah Kota Jayapura dan telah ditetapkan wilayah tersebut sebagai kawasan wisata Teluk Yotefa, dengan tidak konsistennya gugatan Penggugat tersebut maka gugatan Penggugat menjadi kabur;*

**B. Eksepsi Kurang Pihak.**

*Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, ada subjek hukum yang didalilkan dalam gugatan Penggugat pada posita poin 2 yang harusnya digugat oleh Penggugat yaitu Hendrik Hassor (Alm) yang diwakili oleh ahli warisnya, dengan tidak digugatnya Hendrik Hassor (Alm) yang diwakili oleh ahli warisnya, maka gugatan kurang pihak;*

**- Eksepsi Tergugat III:**

**A. Eksepsi obscur libel.**

1. *Bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada poin pertama tentang keberadaan tanah tanpa adanya luas tanah dengan batas tanah seperti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan pada posita pertama dan diakui sebagai tanah yang belum ditentukan karena belum diukur (posita 1 dan posita 3) dengan batas tanah sebagai berikut:

- a. *Batas Timur* : berbatasan dengan pantai laut Pasifik sampai ujung tanjung batu;
- b. *Batas Barat* : berbatasan dengan laut adat Injrauw dan Teluk Yotefa;
- c. *Batas Utara* : berbatasan dengan gunung batu;
- d. *Batas Selatan* : berbatasan dengan laut adat Injrauw dan Teluk Yotefa;
- e. Bahwa batas tanah yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan poin 1 dan posita 3 yang tidak jelas dan kabur karena jelas didalam batas tanah yang dijadikan dalil tidak benar yaitu pada batas sebelah Utara dan Selatan, karena menyebutkan batas tanah dengan menyebut dengan batas pantai laut Pasifik apakah digunakan batas laut pada saat air pasang atau air laut surut pada kondisi pantai karena fakta alam tidak bisa dibantah bahwa batas garis pantai selalu berubah pada saat pasang dan pada saat surut tidak akan pernah sama, serta batas Barat dengan gunung batu/Kampung Tobati yang tidak jelas dari keberadaan gunung ini apakah pada kaki gunung batu, perut gunung batu atau pada puncak gunung batu yang dipakai sebagai batas tanah;
- f. Bahwa secara tegas dan jelas bahwa Penggugat mengakui pada posita gugatan poin pertama bahwa tanah yang didalilkan tidak memiliki luas karena tidak bisa diukur, maka jelas bahwa gugatan ini masuk pada katagori kabur (*abscur libel*);
- g. Dengan adanya gugatan dengan batas dan luas yang tidak jelas menyebabkan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 yang berisi kaidah hukum "Karena gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun, hanya disebutkan (bertanda II) saja maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima". Begitu pula Yurisprudensi MARI 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang memiliki kaidah hukum: "Apabila objek gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima";
- h. Bahwa dalam Putusan MARI. Nomor 34 K/AG/1997 tanggal 27 Juli 1998 berisi tentang kaidah hukum: Gugatan Penggugat masuk dalam *obscuur libel*, karena identitas obyek perkara yang tercantum dalam gugatan

Halaman 11 dari 46 halaman Putusan Nomor 1783 K/Pdt/2017



dan hasil pemeriksaan sidang di tempat berbeda, sedangkan Penggugat tidak mengadakan perubahan surat gugatan";

i. Bahwa obyek gugatan dalam perkara ini tidak diterangkan dengan jelas dan pasti tentang luas dan batas maka gugatan dinyatakan *obscurus libel*. Karena dalam gugatan ini posita pertama dan kedua serta posita selanjutnya tidak diketahui berapa luas dari tanah yang menjadi obyek sengketa. Sehingga tidak pernah akan tahu seberapa luas tanah yang menjadi dalil Penggugat sebagai miliknya, karena tidak ada luas tanah yang disebut dalam posita gugatan maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 81 K/Sip/1971 dengan kaidah hukum: "Karena, setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

j. Bahwa dalam posita gugatan poin pertama didalilkan bahwa tanah obyek gugatan adalah tanah yang bernama adat Tondau yang terdiri dari Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau dan Tanjung Rohorok sedangkan dalam surat pelepasan yang dibuat oleh Gerson Y Hassor menyebutkan bahwa tanah yang dilepaskan adalah tanah Yasauw-Vijeii-Hemensauw, dengan penyebutan yang tidak sama menandakan bahwa tanah yang dimaksud adalah tanah yang berbeda;

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita pertama jelas menyebutkan adanya dua pelepasan yang pertama adalah pelepasan dengan tanggal 25 Januari 1994 dan adanya surat pelepasan tanah kemudian dengan tanggal 26 Januari 1994, maka dengan menggabungkan dua pelepasan tanah dalam satu surat gugatan adalah kabur seharusnya gugatan dibuat tersendiri dengan nomor register sendiri sendiri pula, dalam posita gugatan poin pertama Penggugat menyebutkan adanya nama tanah adat yang tertulis sebagai berikut: Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau, Tanjung Rohorok. Dari kelima bidang tanah adat ini tanah tanah mana yang masuk dalam pelepasan tanah tanggal 25 Januari 1994 dan tanah adat yang mana yang masuk dalam pelepasan tanah tanggal 26 Januari 1994, karena tidak jelas maka gugatan kabur;

3. Bahwa dalam posita gugatan poin 10 telah dituliskan dalam positanya dimana Penggugat mendalilkan dengan sesuatu yang mengada ada, meraba raba dan mengira-ngira sehingga tidak ada kepastian hukum dengan adanya anak kalimat sebagai berikut: "...oleh karena itu Penggugat patut untuk



beranggapan bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) adalah benar adanya." Bahwa dalam gugatan perdata berlaku azas siapa yang berdalil wajib membuktikannya, maka dengan adanya ungkapan "beranggapan" maka tidak mungkin untuk membuktikan dalil posita gugatan dimaksud;

4. Bahwa didalam posita gugatan poin 10 bertentangan dengan dalil gugatan poin ke 11 dimana Penggugat mengakui kebenaran adanya pelepasan tanah adat antara Tergugat I, Tergugat II kepada Tergugat III pada poin 10, sementara dalam posita 11 mendalilkan bahwa perjanjian antara Tergugat I dan II dengan Tergugat III atas tanah yang didalilkan dalam posita gugatan poin 11 adalah tidak sah, hal ini membingungkan sehingga patut untuk ditolak;

#### B. *Disqualificatoire exceptie*.

Bahwa Penggugat dalam gugatan ini tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat karena alas hak yang dipergunakan untuk menggugat tidak memenuhi syarat menggugat dimana alas hak kepemilikan sebidang tanah dari Penggugat tidak jelas karena tidak memiliki luas. Bahwa karena luas tanah belum ditentukan maka pelepasan tanah belum sempurna terjadi dan karena belum pernah lahir surat pelepasan tanah adatnya maka Penggugat tidak memiliki alas hak untuk menggugat.

#### C. Eksepsi kurang pihak.

Bahwa dalam perkara ini jelas Penggugat menyebutkan dasar gugatan sebagai tanah yang tidak memiliki luas akan tetapi memiliki batas batas sehingga dengan melihat hal tersebut dan melihat ternyata dalil kepemilikan Penggugat yang disebut dalam posita gugatan poin pertama adalah sebuah perkampungan, begitu pula tanah obyek gugatan ada penghuninya maka dengan tidak turut digugat orang orang yang turut menempati tanah obyek sengketa maka gugatan kurang pihak.

#### D. Eksepsi *error in persona*.

*Bahwa gugatan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat III adalah salah karena yang melakukan perjanjian dengan Tergugat I dan Tergugat II bukan dengan Tergugat III akan tetapi melakukan perjanjian dan menandatangani surat pernyataan pelepasan tanah adat antara Gerson Y Hassor dengan Kepala Dinas Pekerjaan Umum, sehingga Penggugat telah salah dalam menggugat;*

#### E. Eksepsi salah alamat.

*Bahwa dengan adanya surat pelepasan tanah antara Tergugat I dengan Kepala Dinas Pekerjaan Umum maka dengan ini yang seharusnya digugat*



adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum sebagai subyek Tergugat III dan dalam surat pelepasan tanah adat telah dijamin oleh Tergugat I dalam Bab IV tentang Pertanggung Jawaban pada pasal 2 disebutkan bahwa "apabila ada tuntutan atau gugatan dari pihak ketiga atau dari siapapun termasuk anggota suku Hassor, itu menjadi tanggung jawab pihak pertama (Gerson Y Hassor)," sehingga sepenuhnya dalam gugatan ini menjadi tanggung jawab Tergugat I bukan Tergugat III, dengan demikian gugatan ini salah alamat; Bahwa dengan adanya eksepsi dari Tergugat III yang telah diuraikan secara jelas, maka mohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ :

- Rekonvensi Tergugat III:

Untuk dan atas nama Penggugat Rekonvensi (dahulu Tergugat III dalam Konvensi) mengajukan gugatan balik atau gugatan Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi (dahulu Penggugat dalam Konvensi) sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkepentingan untuk melakukan atau mengajukan gugatan Rekonvensi atas semua perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah secara tegas dan sadar mengajukan gugatan Konvensi dan mohon seluruh bagian dari jawaban gugatan Konvensi yang tertuang dalam bagian eksepsi maupun dalam pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mohon terulang kembali secara keseluruhan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah yang didalam kepemilikan tanah obyek sengketa atas nama Dinas Pekerjaan Umum dengan luas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> dengan batas batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw – Hassor;
- Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw – Hassor;
- Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw – Hassor;
- Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw – Hassor;

Tanah adat yang dilepaskan bernama "Yasauw" - Vije – Hemensauw;

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jayapura tidak berdasarkan pada hukum dan kepatutan, dan dengan adanya gugatan Rekonvensi kepada Tergugat III Konvensi yang



dilakukan secara serampangan maka Penggugat Rekonpensi mengetahui bahwa selama ini Tergugat Rekonpensi telah melakukan penipuan kepada Penggugat Rekonpensi karena menggunakan dasar kepemilikan tanah adat yang tidak benar untuk mendapatkan pekerjaan kepada Penggugat Rekonpensi, hal ini terbukti dengan adanya surat pelepasan tanah adat yang diakui tidak memiliki luas tanah, dan diatas tanah tanah tersebut sedang dilakukan proses pembangunan dengan menggunakan biaya negara ternyata terjadi penipuan atas pekerjaan pembangunan fisik jalan dan jembatan, untuk itu akan dilakukan evaluasi mendasar dan akan dilakukan revisi dan pembatalan pekerjaan apabila terbukti dikemudian hari bahwa pekerjaan pekerjaan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi mendasarkan pelepasan tanah adat seperti tersebut dalam posita gugatan poin pertama dalam gugatan konpensi.

4. Bahwa Tergugat Rekonpensi berupaya sedemikian rupa untuk menipu atau mengelabui Penggugat Rekonpensi dengan menawarkan negosiasi diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat Rekonpensi dengan akhir pembicaraan bahwa Penggugat Rekonpensi diminta untuk melakukan pembayaran diatas tanah yang telah dibayar dan telah menjadi milik Dinas Pekerjaan Umum akan tetapi tawaran tersebut ditolak;

5. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat Rekonpensi mengklaim sebagai pemilik tanah obyek sengketa yang nyata-nyata bukan milik Tergugat Rekonpensi, perbuatan mengajukan tuntutan kerugian kepada Penggugat Rekonpensi dengan tidak berdasar pada hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga Penggugat Rekonpensi merasa sangat dirugikan;

6. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas telah secara nyata merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi berupa kerugian materil maupun imateriil yang dapat di rincikan sebagai berikut:

7. Bahwa kerugian materil Penggugat Rekonpensi yang ditimbulkan oleh adanya perkara ini sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

8. Bahwa akibat adanya gugatan Konpensi maka Penggugat Rekonpensi dan sangat terganggu baik pikiran, tenaga dan waktu yang apabila disesuaikan dengan kondisi dan kedudukan dimasyarakat maka di taksir sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);



9. Jumlah kerugian keseluruhannya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) jumlah kerugian tersebut akan bertambah sebesar 2,5% setiap bulan sampai Tergugat Rekonpensi melunasi seluruhnya;

10. Bahwa untuk mencegah agar kerugian Penggugat Rekonpensi lebih bertambah besar lagi maka patut dan beralasan hukum apabila diambil tindakan penyitaan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta benda milik Tergugat Rekonpensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan dibuatkan daftar tersendiri;

11. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau tidak bersedia mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, kiranya patut dan beralasan hukum apabila Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) setiap hari atas keterlambatan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

12. Bahwa karena Penggugat Rekonpensi adalah Penggugat yang beritikad baik dan berdasar pada kebenaran maka sudah sepatutnya bila seluruh biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi.

Dengan adanya uraian hukum di atas perkenankanlah Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum seluruh rangkaian pekerjaan termasuk didalamnya pekerjaan pembangunan jalan dan jembatan dengan dasar surat pelepasan tanah yang tidak memiliki luas dan belum ditentukan luas tanahnya;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi dengan membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) jumlah kerugian tersebut akan bertambah sebesar 2,5% setiap bulan sampai Tergugat Rekonpensi melunasi seluruhnya;
5. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa apabila lalai melaksanakan putusan perkara ini yang telah memiliki kekuatan hukum tetap sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari secara tunai dan dibayar kepada Penggugat Rekonpensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam gugatan Rekonpensi ini;

8. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 94/Pdt.G/2015/PN Jap tanggal 11 Agustus 2016 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di wilayah pemerintahan Kampung Tobati, Distrik Jayapura Selatan dengan nama adat Tondau, yang terdiri dari: Yaimani, Yehur, Riaruk, Yehmensau dan Tanjung Rohorok, dengan batas-batas:

- Sebelah Timur berbatasan dengan pantai laut Pasifik sampai ujung Tanjung Batu;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat milik Suku Dawir dan Suku Ireuw (dari kali Suwafinan menuju kearah pantai laut Pasifik);
- Sebelah Barat berbatasan dengan gunung batu/Kampung Tobati;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pantai ujung Tanjung Rohorok/laut;

Adalah sah milik Penggugat sesuai Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994 dan Surat Pernyataan Pelepasan Tanah Hak Atas Adat tertanggal 25 Januari 1994;

3. Menyatakan bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, yaitu tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;

Adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat tersebut angka 2, sesuai Perjanjian Pelepasan Hak Atas tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas tanah tertanggal 25 Januari 1994;



4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) yang telah memperjualbelikan tanah milik Penggugat tersebut angka 3, yaitu tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;

Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

5. Menyatakan bahwa Berita Acara Nomor 01/DPA SKPD-DAU/PTN-TA/KJ/2014, tertanggal 28 Maret 2014 sebagai dasar jual beli tanah milik Penggugat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II (penjual) dengan Tergugat III (pembeli) tersebut angka 4 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 430 M x 23 M atau 9.890 M<sup>2</sup> (objek sengketa) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Injrauw-Hassor;

Kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.321.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan putusan Nomor 69 /PDT/2016/PT JAP tanggal 1 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding II pada tanggal 10 Februari 2017, kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016 diajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi pada tanggal 22 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 94/Pdt.G/2015/PN Jap yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Maret 2017;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 7 Maret 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III/Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 20 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 22 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 94/Pdt.G/2015/PN Jap yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Maret 2017;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 20 Maret 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding I diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 23 Maret 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan kasasi Pemohon Kasasi I:

I. Putusan *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang yang diberikan dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya atau melanggar hukum yang berlaku;

A. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukum pada halaman 52 yang berisi tentang pertimbangan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan tersebut di atas, pemeriksaan setempat pada tanggal 29 Juli 2016 merupakan kelanjutan dari pemeriksaan setempat, pada hari : Jum’at tanggal 12 Februari 2016*

Halaman 19 dari 46 halaman Putusan Nomor 1783 K/Pdt/2017

#### 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)



*belum tuntas, karena Prinsipal Tergugat I dan Kuasa Tergugat III keberatan dan terjadi keributan dari keluarga Tergugat dan diikuti dengan turunnya hujan sehingga jalan licin, kendaraan tidak bisa naik keatas gunung, dan menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama perlu dilakukan pemeriksaan setempat kembali guna memperoleh kejelasan tentang lokasi dan batas-batas tanah objek sengketa, hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tentang "Pemeriksaan Setempat", pada angka 1. Menyebutkan "Mengadakan Pemeriksaan Setempat atas Objek atas perkara yang perlu dilakukan Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas objek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atau permintaan salah satu pihak yang berperkara; Dengan demikian memori banding dari Para Pemanding tersebut tidak beralasan, sehingga harus ditolak;*

Bahwa pertimbangan tersebut diatas dapat dianalisa dan ditanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis tingkat banding telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum
2. Bahwa fakta persidangan membuktikan tidak ada keributan pada saat terjadi Peninjauan Setempat pada hari Jumat tanggal 12 Februari 2016, persoalan mendasar adalah pada posisi kuasa hukum Penggugat tidak dapat menjelaskan posita gugatan tentang dasar kepemilikan tanah tanpa batas dimana kuasa hukum Penggugat tidak dapat menjelaskan batas Utara, Selatan, Timur dan Barat sesuai dengan dua pelepasan tanah yang dijadikan dasar menggugat;
3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan bahwa persidangan setempat dilakukan untuk kedua kalinya pada tanggal 29 Juli 2016 tanpa dihadiri oleh Tergugat III/Pemohon Kasasi karena beranggapan bahwa Peninjauan Setempat pada tanggal 12 Februari 2016 adalah sidang yang sah dan tidak pernah dibatalkan oleh Majelis Hakim sehingga tidak perlu dilakukan peninjauan setempat untuk kedua kalinya;
4. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dan dikuatkan oleh pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding yang menyatakan telah terjadi keributan pada sidang setempat pada tanggal 12 Februari 2016 kemudian hujan sehingga licin lokasi PS adalah tidak benar;



5. Bahwa sidang dihentikan oleh Majelis Hakim bukan karena keributan atau hujan akan tetapi karena kuasa hukum Penggugat yang ditunjuk di lapangan tidak dapat menjawab pertanyaan dari Kuasa Hukum Tergugat III tentang pertanyaan berapa luas dari tanah yang telah dibeli dan dilapangan saat ini setelah ditinjau ada berapa luas tanahnya? ternyata Kuasa Hukum Penggugat tidak dapat menjelaskan luas tanah milik Penggugat, karena tidak jelas maka Ketua Majelis Hakim menghentikan persidangan setempat karena dasar untuk menggugat tidak dapat dijelaskan dilapangan;

6. Bahwa penghentian sidang setempat dihentikan dan dianggap selesai dengan terlebih dahulu Majelis Hakim bermusyawarah antara ketua dan kedua anggota majelis yang hadir dalam persidangan saat itu dan kemudian secara resmi persidangan ditutup;

7. Bahwa selama persidangan dipimpin oleh Ketua Majelis Hakim atas nama Andi Infaindan, S.H., yang melakukan sidang setempat tidak pernah ada usulan untuk melakukan PS ulang akan tetapi setelah dilakukan pergantian Majelis Hakim karena Hakim Andi Infaindan, S.H., dipindah ke Pengadilan Negeri Manado dan digantikan salah satu anggota majelis atas nama Hakim Yajid, S.H., maka usulan PS ulang dilakukan padahal pada saat persidangan tanggal 12 Februari 2016 hakim anggota Yajid,SH memberikan persetujuan sidang setempat dihentikan setelah Kuasa Hukum Penggugat tidak dapat memperlihatkan tanah yang didalilkan sebagai miliknya dan tidak dapat menyebutkan luas tanah;

8. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat pada saat dilakukan Peninjauan Setempat pada hari Jumat tanggal 12 Februari 2016 sama sekali tidak dapat menunjukkan Patok tanah sebagai batas tanah yang dibeli, bahwa seluruh saksi saksi yang dari Penggugat menjelaskan bahwa dilapangan ada potok tanah akan tetapi Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan batas tanah yang ditanam pada tahun 1994;

9. Bahwa dasar hukum yang dikemukakan dalam pertimbangan Majelis tingkat banding yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tentang "Pemeriksaan Setempat", pada angka 1. Menyebutkan "Mengadakan Pemeriksaan Setempat atas Objek atas perkara yang perlu dilakukan Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu



mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas objek perkara maupun karena diajukan eksepsi atau atau permintaan salah satu pihak yang berperkara; salah bila dipakai untuk perkara ini karena sidang setempat sudah dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 dan pada tanggal 12 Februari 2016 Majelis Hakim tingkat pertama telah mengetahui duduk persoalan terkait dengan dasar alas hak menggugat dari Penggugat;

10. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding seharusnya memberikan dasar hukum tentang adanya aturan hukum tentang Pemeriksaan Setempat untuk yang kedua kali, ketiga kali dan seterusnya, karena Majelis Hakim tanpa adanya dasar hukum untuk melakukan Peninjauan Setempat pada tanggal 29 Juli 2016 maka *Judec Facti* telah melanggar hukum dan telah melampaui kewenangan yang diberikan.

11. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding pada halaman 52 tidak memberikan tanggapan atau penilaian terhadap Memori Banding dari Pembanding III saat itu karena dalam memori bandingnya tidak semata mata mempermasalahkan sidang setempat akan tetapi mempermasalahkan hal hal yang tidak tersentuh oleh Majelis Hakim tingkat banding antara lain sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat dalam perkara ini menggugat Tergugat III/Pembanding III dalam kapasitasnya sebagai Pemerintah Daerah Kota Jayapura yang memiliki kewenangan untuk mengatur warganya dan salah satu warga yang mendiami wilayah kewenangan Pembanding III antara lain Penggugat yang mendalihkan memiliki tanah berdasarkan surat pelepasan tanah tanggal 25 Januari 1994 dan pelepasan tanah tanggal 26 Januari 1994 sehingga sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jayapura tidak ada berkas satu lembarpun yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah warga yang taat akan membayar pajak. Bahwa tanah yang dimiliki oleh perorangan maupun oleh Badan Hukum wajib membayar pajak berupa Pajak Bumi dan Bangunan dan dalam perkara ini terbukti tidak ada surat surat dari sejak tahun 1994 sampai saat ini bukti surat setoran PBB yang diajukan sebagai bukti pembayaran pajak. Bahwa



perbuatan Penggugat secara nyata telah melanggar UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan;

b. Bahwa dengan melihat pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Majelis Hakim sama sekali tidak ada dukungan baik oleh saksi maupun oleh bukti surat atau aturan yang membenarkan bahwa *biasanya setelah dilakukan pelepasan adat baru oleh pihak yang membeli mengajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pengukuran;*

c. Bahwa transaksi antara Penggugat pada tanggal 25 Januari 1994 dan 26 Januari 1994 adalah tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

d. Berbeda dengan jual beli yang terjadi menurut UUPA yang memerlukan akta otentik (akta jual beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 PP.24/1997). PPAT merupakan pejabat yang eksis sejak berlakunya PP. Nomor 10/1961 dan selanjutnya lebih dikembangkan lagi pengaturannya dalam PP. Nomor 24/1997 yang memerintahkan pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (PP.37/1998) tentang Peraturan Jabatan PPAT dengan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 (PMNA/KBPN.4/1999) sebagai peraturan pelaksanaannya, yang sekarang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan, menghendaki agar jual beli hak atas tanah dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain untuk menjamin kepastian hukum juga perlindungan hukum dengan memberikan surat-surat bukti yang kuat;

e. Bahwa Penggugat/Terbanding dalam hal ini tidak dapat menunjukkan sebagai bukti kepemilikan benda tidak bergerak dengan akta autentik yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini dikarenakan tidak dipenuhinya persyaratan persyaratan pokok penerbitan Akta Jual Beli salah satunya tanah yang menjadi obyek jual beli tidak memiliki luas;

f. Bahwa dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak



penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata”(kongkrit). Bahwa sifat NYATA (KONGKRIT) dalam perkara ini tidak terbukti karena tanah yang dijual tidak memiliki ukuran dengan demikian tidak ada kepastian hukum.

g. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim telah bertentangan dengan dasar-dasar hukum perjanjian antara lain ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

a) Syarat sepakat yang mengikat dirinya;

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT;

b) Syarat cakap;

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu;

c) Syarat hal tertentu;

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertipikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulang dengan jelas;

d) Syarat sebab yang halal;

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;

12. Bahwa secara jelas dan nyata Majelis Hakim tingkat banding tidak mempertimbangkan keberatan dari Pembanding III/Pemohon Kasasi dalam perkara ini sehingga Majelis Hakim telah



melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan nomor 786 K/Sip/1972 tanggal 3 Januari 1972 berbunyi sebagai berikut:

*“Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi: Bahwa memori bandingnya tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, tidak dapat dibenarkan oleh karena hal tersebut tidak dapat membatalkan putusan sebab dalam tingkat banding suatu perkara diperiksa kembali dalam keseluruhannya”*

Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9-10-1975 dalam perkara Ny. Surjati Munaba lawan Lie Tiong Hoa dalam Yurisprudensi tersebut disebutkan:

*“Seharusnya Hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai pengetrapan hukumnya”;*

Bahwa tanpa melihat kembali fakta maupun mengenai pengetrapan hukum yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Hakim tingkat pertama maka terbukti Majelis Hakim tingkat banding telah melanggar hukum acara perdata;

Dan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 1043 K/Sip/1972 tanggal 11 Juni 1973 berbunyi sebagai berikut:

*“Dengan diajukan permohonan banding oleh Penggugat/ Tergugat dalam rekonsensi perkara harus diperiksa dalam keseluruhan, baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi”;*

Juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan nomor 881 K/Sip/1973 tanggal 3 Desember 1973 berbunyi sebagai berikut:

*“Pengadilan Tinggi memeriksa dan memutus sesuatu perkara pada tingkat banding dalam keseluruhan”;*

Dengan demikian patut dan layak pertimbangan hukum Majelis Hakim Majelis Hakim tingkat banding tersebut diatas untuk ditolak dan dikesampingkan;

B. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukum pada halaman 52 yang berisi tentang pertimbangan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa terhadap memori banding pada Ad.2 tersebut Pengadilan Tinggi Jayapura mempertimbangkan dengan melihat, membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat, yang mana*



*ternyata dalam gugatan perkara a quo kapasitas Penggugat sebagai pribadi bukan sebagai pemilik CV. Bintang Mas, sedangkan dalam perkara a quo terdapat bukti P-1 mengenai bukti P-5 mengenai Peta Lokasi Tanah CV. Bintang Mas, yang mana CV. Bintang Mas adalah merupakan milik Penggugat dan keluarganya, dan dari segala kegiatan atau tindakan yang dilakukan oleh CV adalah tanggung jawabnya hingga sampai harta pribadi pemilik dan pengurus CV Bintang Mas; Dengan demikian Penggugat dalam melakukan gugatan terhadap Para Tergugat dalam perkara a quo dengan menyatakan bukti P-1, dan P-5, tidak membuat gugatan menjadi tidak jelas mengenai kapasitas Penggugat, yakni Penggugat sebagai pribadi; Oleh karena itu memori banding dari Tergugat III tidak beralasan, sehingga ditolak;*

Bahwa pertimbangan tersebut diatas dapat dianalisa dan ditanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis tingkat banding telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum.
2. Bahwa bukti P-5 yang menunjukkan Peta Lokasi bukan menunjukkan Kepemilikan Badan Hukum CV Bintang Mas dalam perkara ini Penggugat/Termohon Kasasi sama sekali tidak menunjukkan adanya Surat surat atau dokumen resmi terkait dengan AD/ART Badan Hukum CV Bintang Mas dan tidak pernah Penggugat/Termohon Kasasi menunjukkan surat atau dokumen yang berisi tentang struktur keluarga yang ada hubungannya Penggugat/Termohon Kasasi dengan kepemilikan CV Bintang Mas dan keterlibatan dari Penggugat dalam kepengurusan CV Bintang Mas sebagai apa tidak dijelaskan dalam Peta Lokasi (P-5);
3. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam memeriksa dan memberikan pertimbangan hanya sekedar melihat PETA yang tidak resmi yang tidak dikeluarkan oleh BPN sebagai instansi resmi dibidang pertanahan Majelis Hakim tingkat banding telah salah dengan memberikan pertimbangan hukum tanpa adanya bukti dokumen pendukung tentang keberadaan CV Bintang Mas tanpa melihat dokumen kelengkapan dari Badan Hukum dimaksud sementara dari sejak awal Tergugat III/PEMOHON KASASI telah dengan tegas dan jelas mempermasalahkan dalam eksepsi dan pokok perkara di jawaban gugatan dari Tergugat III, karena Tergugat III meminta untuk membuktikan adanya



keberadaan CV Bintang Mas maka Penggugat wajib membuktikan dipersidangan karena didalam P-1 disebut sebut adanya asset CV Bintang Mas sedangkan Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai swasta kapasitas dari Penggugat;

Dengan demikian patut dan layak pertimbangan hukum Majelis Hakim Majelis Hakim tingkat banding tersebut diatas untuk ditolak dan dikesampingkan;

C. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukum pada halaman 52 yang berisi tentang pertimbangan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas memori banding Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat III ditolak, sedangkan terhadap memori banding lainnya, dan kontra memori banding dari Terbanding tidak ada hal-hal yang baru perlu dipertimbangkan, serta alasan – alasan atas pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Jayapura sendiri dalam memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;”*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas dapat dianalisa dan ditanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya;
2. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum dengan kalimat: *“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas memori banding Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat III ditolak, sedangkan terhadap memori banding lainnya, dan kontra memori banding dari Terbanding tidak ada hal-hal yang baru perlu dipertimbangkan...dst”*. Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas adalah keliru karena jelas dan tegas dalam Memori Banding dari Tergugat III/Pemohon Kasasi memberikan hal hal baru yang membutuhkan pertimbangan antara lain:
  - a. Bahwa Penggugat dalam perkara ini menggugat Tergugat III/Pembanding III dalam kapasitasnya sebagai Pemerintah



Daerah Kota Jayapura yang memiliki kewenangan untuk mengatur warganya dan salah satu warga yang mendiami wilayah kewenangan Pembanding III antara lain Penggugat yang mendalilkan memiliki tanah berdasarkan surat pelepasan tanah tanggal 25 Januari 1994 dan pelepasan tanah tanggal 26 Januari 1994 sehingga sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jayapura tidak ada berkas satu lembarpun yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah warga yang taat akan membayar pajak. Bahwa tanah yang dimiliki oleh perorangan maupun oleh Badan Hukum wajib membayar pajak berupa Pajak Bumi dan Bangunan dan dalam perkara ini terbukti tidak ada surat surat dari sejak tahun 1994 sampai saat ini bukti surat setoran PBB yang diajukan sebagai bukti pembayaran pajak. Bahwa perbuatan Penggugat secara nyata telah melanggar UU Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan;

b. Bahwa dengan melihat pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Majelis Hakim sama sekali tidak ada dukungan baik oleh saksi maupun oleh bukti surat atau aturan yang membenarkan bahwa *biasanya setelah dilakukan pelepasan adat baru oleh pihak yang membeli mengajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pengukuran;*

c. Bahwa transaksi antara Penggugat pada tanggal 25 Januari 1994 dan 26 Januari 1994 adalah tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

d. Berbeda dengan jual beli yang terjadi menurut UUPA yang memerlukan akta otentik (akta jual beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 PP.24/1997). PPAT merupakan pejabat yang eksis sejak berlakunya PP.Nomor 10/1961 dan selanjutnya lebih dikembangkan lagi pengaturannya dalam PP. Nomor 24/1997 yang memerintahkan pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (PP.37/1998) tentang Peraturan Jabatan PPAT dengan Peraturan Menteri Negara

Halaman 28 dari 46 halaman Putusan Nomor 1783 K/Pdt/2017



Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 (PMNA/KBPN.4/1999) sebagai peraturan pelaksanaannya, yang sekarang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan, menghendaki agar jual beli hak atas tanah dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain untuk menjamin kepastian hukum juga perlindungan hukum dengan memberikan surat-surat bukti yang kuat;

e. Bahwa Penggugat/Terbanding dalam hal ini tidak dapat menunjukkan sebagai bukti kepemilikan benda tidak bergerak dengan akta autentik yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini dikarenakan tidak dipenuhinya persyaratan persyaratan pokok penerbitan Akta Jual Beli salah satunya tanah yang menjadi obyek jual beli tidak memiliki luas;

f. Bahwa dalam pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa jual beli menurut Hukum Adat itu bersifat "tunai" (kontan) dan "nyata"(kongkrit). Bahwa sifat NYATA (KONGKRIT) dalam perkara ini tidak terbukti karena tanah yang dijual tidak memiliki ukuran dengan demikian tidak ada kepastian hukum;

g. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim telah bertentangan dengan dasar dasar hukum perjanjian antara lain ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

a) Syarat sepakat yang mengikat dirinya;

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT;

b) Syarat cakap;

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang



berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu;

c) Syarat hal tertentu;

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulang dengan jelas;

d) Syarat sebab yang halal;

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;

h. Bahwa dengan tidak memberikan pertimbangan yang layak maka Majelis Hakim sudah melanggar hukum acara seharusnya seluruh berkas baik dalam Memori Banding dan Kontra Memori Banding seluruhnya diberikan pertimbangan yang sempurna;

3. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding terbukti tidak tepat dan tidak benar dalam memberikan pertimbangan hukum khusus bagian eksepsi dan kemudian mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama adalah kesalahan mendasar karena tugas dan kewenangan Majelis Hakim adalah memeriksa keseluruhan berkas berkas yang dimintakan upaya hukum banding;

Dengan demikian patut dan layak pertimbangan hukum Majelis Hakim Majelis Hakim tingkat banding tersebut diatas untuk ditolak dan dikesampingkan;

D. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukum pada halaman 53 dan 54 berisi tentang pertimbangan sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Tergugat III dalam Konpensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, karena gugatan asal telah terbukti dan bantahan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam konpensi tidak dapat dibuktikan berdasarkan alat-alat*



*bukti yang diajukan, adalah sudah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Jayapura sendiri dalam memutuskan perkara ini dalam peradilan tingkat banding, oleh karena itu putusan dalam gugatan rekonsensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.”*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas dapat dianalisa dan ditanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya;
2. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum dengan kalimat: “...bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat III dalam Kompensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, karena gugatan asal telah terbukti dan bantahan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam kompensi tidak dapat dibuktikan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan, adalah sudah tepat dan benar...dst”;
3. Bahwa selama persidangan Penggugat/Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan tanah obyek sengketa berdasarkan bukti autentik dan perolehan tanah yang didalilkan oleh Penggugat berdasarkan bukti P-1 dan bukti P-2 secara nyata tidak ada luas dan batas serta menyalahi aturan hukum tentang:
  1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan pokok-Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 ayat 2;
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah pasal 14 ayat 2;
  3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  4. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Bahwa dengan adanya pelanggaran pelanggaran hukum tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan konvensi untuk ditolak dan kemudian mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Pemohon Kasasi.



Dengan demikian patut dan layak pertimbangan hukum Majelis Hakim Majelis Hakim tingkat banding tersebut diatas untuk ditolak dan dikesampingkan;

II. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukum pada halaman 53 yang berisi tentang pertimbangan sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Jayapura memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta tujuan resmi putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 94/Pdt.G/2015/PN.Jap. tanggal 11 Agustus 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak PEMBANDING I yang semula Tergugat I, dan Pembanding II yang semula Tergugat III, serta surat kontra memori banding yang diajukan oleh pihak Terbanding yang semula Penggugat baik atas memori banding dari Tergugat I/Pembanding I maupun dari Tergugat III/Pembanding II, yang ternyata tidak ditemukan hal-hal yang baru perlu dipertimbangkan, melainkan hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang susah dikemukakan pada Pengadilan Tingkat Pertama, dan semuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengadili perkara ini; Maka Pengadilan Tinggi Jayapura dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karenanya dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;*

*Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Jayapura sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura tanggal 11 Agustus 2016 Nomor 94/Pdt.G/2015/PN.Jap. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;*

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas dapat dianalisa dan ditanggapi sebagai berikut:



- a) Bahwa Majelis Hakim tingkat banding telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya;
- b) Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum dengan kalimat: “...semuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengadili perkara ini...dst”;
- c) Bahwa Putusan A Quo tidak sempurna pertimbangan hukumnya (Onvoeldoende Gemotiveerd) Bahwa dalam memutuskan perkara a quo Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sempurna pertimbangan hukumnya karena didalam pertimbangannya pada halaman 54, Majelis Hakim hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dan sama sekali tidak memeriksa perkara ini kembali, baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 nomor 492 K/SIP/1970 dinyatakan: “Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (Onvoeldoende Gemotiveerd), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan pengadilan negeri begitu saja”;
- d) Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup atas obyek sengketa dalam perkara ini dimana inti pokok permasalahan adalah sengketa tentang tanah sehingga dalam perkara ini titik pusatnya adalah tanah sengketa akan tetapi *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan atas obyek perkara, dengan tidak mempertimbangkan obyek yang menjadi dasar Gugatan tersebut maka dengan demikian pertimbangan dan putusan yang demikian adalah tidak tepat serta tidak memenuhi syarat putusan, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13-7-1976 dengan kaidah hukum:  
”Bahwa Keputusan Pengadilan karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan”;
- e) Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup, inti dari putusan tersebut terdapat pada halaman 54 atas anak kalimat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertulis sebagai berikut: “...dan semuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Pengadilan Tingkat Pertama...”;

f) Bahwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Ketiga cetakan Kedua (Pusat Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, Jakarta 2002) Pada halaman 981 dan 1163 yang dimaksud:

seksama adalah teliti; cermat; tepat benar dan jitu;

teliti adalah cermat; seksama; hati hati;

Dengan melihat dari pengertian seksama dan teliti maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding sama sekali tidak memenuhi kriteria yang dimaksudkan dengan seksama dan teliti yang dengan serta merta menguatkan putusan Hakim Pengadilan Negeri yang terbukti salah;

g) Bahwa secara jelas dan nyata Majelis Hakim tingkat banding tidak mempertimbangkan keberatan dari Pemanding III/Pemohon Kasasi dalam perkara ini sehingga Majelis Hakim telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 786 K/Sip/1972 tanggal 3 Januari 1972 berbunyi sebagai berikut:

*“Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi: Bahwa memori bandingnya tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, tidak dapat dibenarkan oleh karena hal tersebut tidak dapat membatalkan putusan sebab dalam tingkat banding suatu perkara diperiksa kembali dalam keseluruhannya”*

Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 951 K/Sip/1973 tanggal 9-10-1975 dalam perkara Ny. Surjati Munaba lawan Lie Tiong Hoa dalam Yurisprudensi tersebut disebutkan:

*“Seharusnya Hakim banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta maupun mengenai pengetrapan hukumnya”.*

Bahwa tanpa melihat kembali fakta maupun mengenai pengetrapan hukum yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Hakim tingkat pertama maka terbukti Majelis Hakim tingkat banding telah melanggar hukum acara perdata;

Dan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 1043 K/Sip/1972 tanggal 11 Juni 1973 berbunyi sebagai berikut:



*“Dengan diajukan permohonan banding oleh Penggugat/ Tergugat dalam rekonsensi perkara harus diperiksa dalam keseluruhan, baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi”*

Juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan nomor 881 K/Sip/1973 tanggal 3 Desember 1973 berbunyi sebagai berikut:

*“Pengadilan Tinggi memeriksa dan memutus sesuatu perkara pada tingkat banding dalam keseluruhan”;*

Dengan demikian sudah sepatutnya pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding untuk ditolak dan dikesampingkan;

2. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukum pada halaman 54 yang berisi tentang pertimbangan sebagai berikut:

*“Meningat, Pasal 1365 KUHPerdara, ketentuan RBg/HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini”;*

Pertimbangan Hukum tersebut diatas dapat dianalisa sebagai berikut:

A. Bahwa Dalam putusan Majelis Hakim tingkat Banding dalam memutus perkara tidak menyebutkan dasar hukum hal ini Majelis Hakim telah melanggar pasal 184 HIR, pasal 195 RBg dimana syarat dalam pasal pasal tersebut adalah bersifat imperative atau hukum memaksa dan bersifat kumulatif, sehingga tidak boleh satu pun dari syarat itu yang boleh ditinggalkan dan apabila salah satu diantaranya diabaikan maka putusan batal demi hukum;

Bahwa didalam pasal 184 ayat (2) HIR jelas disebutkan bahwa:

*“Dalam putusan yang didasarkan pada peraturan peraturan perundang undangan yang berlaku harus disebut ketentuan perundang undang itu.”;*

Bahwa didalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 22 akhir tertulis sebagai berikut: “Bahwa jelas pertimbangan hukum seperti ini sama sekali tidak menyebut dasar pasal pasal atau aturan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dan dasar dasar untuk memutuskan perkara ini yang diambil dari RBg.

Hal ini sejalan dengan pendapat Lilik Mulyadi,SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 217 yang menjelaskan: *“Meningat, Pasal 1365 KUHPerdara, ketentuan RBg/HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini”*

Tentang hukumnya dalam aspek ini, maka pertimbangan hukum (*Rechtgronden*) akan menentukan nilai dari suatu putusan hakim sehingga aspek pertimbangan hukum oleh hakim harus disikapi



secara teliti, baik dan cermat, apabila suatu putusan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik dan cermat sehingga kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan hakim demikian akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung, sebagaimana ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3766 K/Pdt/1985 tanggal 28 Februari 1987, Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1854K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987 dan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1250 K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989;

B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama dan tingkat banding dalam memutuskan perkara tidak menyebutkan dasar-dasar hukum yang biasanya tertulis diakhir pertimbangan hukum, hal ini jelas telah menyalahi pasal 184 ayat (2) HIR, pasal 195 RBg dan Majelis Hakim tingkat banding memberikan pertimbangan hukum yang sama dengan pertimbangan hukum Majelis tingkat pertama dalam perkara ini;

Bahwa kalimat pertimbangan hukum ini tidak jelas bahwa didalam perkara ini mempergunakan pasal-pasal dari UU dan peraturan yang mana sebagai dasar pijakan hukum untuk memutuskan perkara ini, hal ini sangat sumir dengan tidak dijelaskan dasar hukum untuk memutuskan perkara ini maka pertimbangan hukum yang telah dibuat sebagai dasar memberikan putusan menjadi tidak bermakna hukum sehingga patut untuk dikesampingkan, terlebih lagi Majelis Hakim tingkat pertama yang secara nyata tidak memberikan dasar hukum dalam memutuskan perkara ini, Hal ini sejalan dengan Lilik Mulyadi,SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 217 yang menjelaskan: "Tentang hukumnya dalam aspek ini, maka pertimbangan hukum (Rechtgronden) akan menentukan nilai dari suatu putusan hakim sehingga aspek pertimbangan hukum oleh hakim harus disikapi secara teliti, baik dan cermat, apabila suatu putusan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik dan cermat sehingga kurang lengkap pertimbangan hukumnya maka putusan hakim demikian akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung, sebagaimana ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3766 K/Pdt/1985 tanggal 28 Februari 1987, Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1854K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987 dan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1250 K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989.";

Alasan kasasi Pemohon Kasasi II:

Halaman 36 dari 46 halaman Putusan Nomor 1783 K/Pdt/2017



Hal-hal yang menjadi alasan pengajuan kasasi;

Dalam eksepsi :

A. Majelis Hakim melakukan kekeliruan yang nyata, karena Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dengan memutus perkara tanpa melihat bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat dan juga tanpa melihat dengan seksama berita acara Persidangan dalam setiap tahap karena itu Pemohon Kasasi/Tergugat I sangat keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 69/PDT/2016/PT.Jap sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya halaman 51 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa terhadap memori banding pada Ad. 1 tersebut, Pengadilan Tinggi Jayapura mempertimbangkan dengan melihat Berita Acara Sidang yang telah ditandatangani Hakim Ketua dan Penitera Pengganti pada persidangan :

- Hari : Jum'at tanggal 12 Februari 2016, acara persidangan untuk Pemeriksaan Setempat, saat dilokasi objek sengketa, Penggugat diberi kesempatan untuk menunjukkan lokasi obyek sengketa, akan tetapi saat Penggugat menunjukkan lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dan baru berjalan kurang lebih 10 meter dan batas tanah yang ditunjukan Penggugat ternyata Prinsipal Tergugat I dan Kuasa Tergugat III keberatan dan terjadi keributan dari keluarga Tergugat dan diikuti dengan turunnya hujan dan saat Penggugat menawarkan untuk berjalan ke lokasi tanah objek sengketa yang dijual kepada Tergugat III ternyata ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat III dengan mengatakan jalan licin kendaraan tidak bisa naik ke atas gunung sehingga pemeriksaan setempat tidak dilanjutkan lagi dan pemeriksaan objek sengketa tidak dapat dilanjutkan;
- Hari : Kamis, tanggal 14 Juli 2016, Hakim Ketua mengatakan bahwa acara persidangan untuk putusan, namun oleh karena pemeriksaan setempat yang dilakukan hari jumat tanggal 12 Februari 2016 belum selesai dan dipersidangan Penggugat meminta untuk dilakukan pemeriksaan setempat kembali, maka menurut Majelis Hakim perlu dilakukan pemeriksaan setempat kembali guna memperoleh kejelasan tentang lokasi dan batas-batas tanah objek sengketa, sehingga pemeriksaan setempat akan dilakukan pada hari Jumat tanggal 22 Juli 2016;
- Hari : Jum'at tanggal 22 Juli 2016, acara persidangan untuk pemeriksaan setempat, kemudian Hakim Ketua menjelaskan bahwa ada



surat masuk dari Tergugat I yang isinya meminta agar pemeriksaan setempat ditunda sampai dengan tanggal 29 Juli 2016; Selanjutnya persidangan ditunda pada hari Jumat tanggal 29 Juli 2016; Selanjutnya persidangan ditunda pada hari Jumat tanggal 29 Juli 2016 dengan acara pemeriksaan setempat;

- Hari : Jum'at tanggal 29 Juli 2019, Penggugat, dan Tergugat II, hadir Kuasanya sedang Tergugat I, dan Tergugat III tidak hadir, acara persidangan untuk pemeriksaan setempat, walaupun Tergugat I dan Tergugat III tidak hadir, persidangan dengan acara pemeriksaan setempat tetap dilaksanakan;"

Pemohon Kasasi/Tergugat I Keberatan atas pertimbangan hukum Judex Facti yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara ini pada tingkat Banding telah salah menerapkan hukum yakni tidak netral cenderung memihak kepada Penggugat pada proses pemeriksaan perkara, adapun alasan Pemohon Kasasi/Tergugat I menyampaikan alasan tersebut adalah sebagai berikut;

a. Pada hari Jumat tanggal 4 Maret 2016 telah dilakukan pemeriksaan sidang pemeriksaan setempat, yang dihadiri oleh kuasa Penggugat, dihadiri oleh Prinsipal Tergugat I dan kuasanya, dihadiri oleh Tergugat II dan dihadiri oleh Tergugat III.

- Bahwa tidak benar sidang pemeriksaan setempat di hentikan karena alasan Hujan, majelis hakim , Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bahkan Kuasa Penggugat juga siap untuk melakukan Pemeriksaan Setempat, karena pada saat itu situasi cuaca belum turun Hujan tetapi hanya rintik-rintik saja.
- Bahwa tidak benar Penggugat dan kuasanya menawarkan untuk berjalan kelokasi, tetapi yang benar adalah kuasa penggugat kebingungan dan hanya menunjuk-nunjuk arah yang tidak jelas.
- Bahwa sangat di pertanyakan kejujuran Majelis Hakim Tingkat banding dalam memutus perkara ini karena pada garis datar satu (-) menyebutkan "...dan saat Penggugat menawarkan untuk berjalan kelokasi ...." Pada hal pada saat itu Pengggugat tidak hadir, tetapi yang hadir adalah kuasa hukumnya.
- Bahwa tidak benar Prinsipal Tergugat I dan Kuasa Tergugat III keberatan untuk Pemeriksaan Setempat, tetapi yang benar



adalah Prinsipal Tergugat I dan Kuasa Tergugat III menyatakan “Penggugat harus Menunjukkan secara langsung mana Patok dan batas-batas tanah yang dimaksud dalam gugatannya”.

- Bahwa pada sidang setempat tersebut, batas-batas yang menjadi objek sengketa (batas sebelah Timur, sebelah Barat, sebelah Utara, sebelah Selatan) tidak dapat ditunjukkan oleh Penggugat.
- Penggugat juga tidak dapat menunjukkan luas tanah yang menjadi objek sengketa dan tidak dapat menunjukkan berapa meter panjang sebelah barat, berapa meter sebelah timur, berapa meter sebelah utara dan berapa meter sebelah selatan.
- Penggugat juga tidak dapat menunjukkan patok-patok yang menjadi batas tanah sebelah Utara, patok batas sebelah Timur, patok batas sebelah Barat dan patok batas sebelah Selatan.
- Bahwa karena Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah objek sengketa seperti diuraikan diatas, maka majelis hakim menutup sidang pemeriksaan setempat.
- Bahwa tidak benar pada saat pemeriksaan setempat ada keributan keluarga Tergugat, tetapi yang terjadi adalah hanya teriakan-teriakan yang menyatakan tunjukkan batas-batas dan patok-patok yang benar dan jangan mengada-ada.

Bahwa Majelis hakim Tingkat Pertama dan Majelis hakim Tingkat Banding lah yang membuat putusan tanpa melihat berita acara persidangan pada tahap pemeriksaan setempat pada tertanggal 4 Maret 2016 yang menyatakan bahwa Pemeriksaan Setempat pada tanggal 4 Maret 2016 adalah terlaksana dan sah.

b. Bahwa setelah sidang pemeriksaan setempat, kemudian dilanjutkan pemeriksaan saksi-saksi yang diajukan Penggugat dan dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi yang diajukan para Tergugat.

c. Bahwa tidak lah benar kalau pemeriksaan setempat hari jumat tanggal 12 februari 2016 belum selesai dilaksanakan, dengan alasan:

- Setelah pemeriksaan setempat hari jumat tanggal 12 Februari dilaksanakan maka agenda sidang selanjutnya telah di sampaikan Majelis hakim untuk tahap pemeriksaan saksi-saksi, kesimpulan dan bahkan jadwal sidang pembacaan putusan pun



sudah di sampaikan dalam sidang resmi yang terbuka untuk umum.

- Bahwa sebelum putusan dibacakan kami sebagai kuasa Tergugat I telah mempertanyakan kepada panitra Pengganti dalam perkara ini tentang berita acara sidang pemeriksaan setempat pada hari jumat tanggal 12 Februari 2016 yang isinya bahwa Pemeriksaan setempat tang 12 Februari tersebut adalah sah dan telah dilaksanakan dengan tuntas.

Karena itu, pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari kamis tanggal 14 juli 2016 patutlah dipertanyakan karena sudah menyalahi hukum acara dan sarat dengan kesewenang wenangan Majelis hakim.

d. Bahwa setelah Penggugat dan para Tergugat mengajukan saksi-saksi majelis hakim menutup acara pembuktian kemudian melanjutkan acara menyampaikan kesimpulan, dan pada tanggal 16 Juni 2016, Penggugat dan para Tergugat telah menyampaikan kesimpulan.

e. Bahwa kemudian setelah penggugat dan para Tergugat menyampaikan kesimpulan pada saat sidang itu juga majelis hakim menyampaikan dan atau mengungkapkan menjadwalkan pembacaan putusan tanggal 14 Juli 2016.

f. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2016, majelis hakim bukannya membaca putusan tetapi justru membuka acara pembuktian lagi, yakni meminta agar dilakukan pemeriksaan setempat lagi pada tanggal 29 Juli 2016. Atas permintaan majelis hakim tersebut, Tergugat I menolak dan mengajukan keberatan sebagaimana dalam surat tertanggal 28 Juli 2016.dari Tergugat I

g. Bahwa surat yang dikirim oleh Kuasa Hukum Tergugat I isinya adalah mempertanyakan apa maksudnya dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat yang ke dua kalinya, dan menyatakan tidak setuju dilaksanakan pemeriksaan setempat yang kedua, jadi tidak benar kalau surat dari Tergugat I meminta utuk menunda, tetap isinya adalah keberatan.

h. Bahwa walaupun Tergugat I telah mengajukan keberatan terhadap sidang pemeriksaan setempat karena telah melanggar hukum acara, namun majelis hakim pemeriksa perkara tetap melakukan sidang setempat tanpa dihadiri para Tergugat.



i. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2016 majelis hakim membacakan putusannya.

2. Majelis hakim tingkat Pertama dan majelis hakim tingkat Banding pemeriksa perkara telah tidak menerapkan hukum dengan benar yakni melanggar hukum acara dalam memeriksa perkara ini.

Bahwa dari uraian diatas, maka jelas majelis hakim pemeriksa perkara telah melanggar hukum acara. Pemeriksaan setempat adalah masuk pada acara pembuktian, kemudian setelah ditutup acara pembuktian majelis hakim telah masuk pada acara kesimpulan dan kemudian telah mengangandakan putusan, namun majelis hakim pemeriksa perkara bukannya membacakan putusan tetapi justru membuka lagi acara pembuktian dengan meminta pemeriksaan setempat;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salam menerapkan hukum tentang kualifikasi perbuatan yang dijadikan dasar gugatan dalam perkara ini, yaitu dalam kualifikasi gugatan Termohon Kasasi yang menyatakan kualifikasi perbuatan Pembanding/Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat, dikatakan demikian karena hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding berdasarkan surat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tertanggal 26 Januari 1994, masih bersifat perjanjian jual beli tanah yang belum terlaksana dengan sempurna, (jual beli tidak sempurna). Oleh karena hubungan antara Pembanding dengan Terbanding masih dalam perjanjian pelepasan hak atas tanah, maka seharusnya kualifikasi perbuatan yang dituduhkan adalah Wanprestasi/Ingkar Janji, karena ;

a. Luas tanah yang diperjual belikan belum jelas;

b. Pembanding/Tergugat I belum pernah menunjukkan batas-batas tanah yang dijual kepada Terbanding dengan cara mengukur dengan meteran atau menunjukkan dengan meletakkan patok;

c. Uang yang diterima Pembanding adalah pembayaran tanaman, bukan pembayaran tanah, sehingga hak kepemilikan tanah belum beralih dari Pembanding kepada Terbanding, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 231 K/Sip/1972, tanggal 11 Juni 1972, yang menyatakan bahwa tanah adalah terpisah dari tanam-tanaman yang tumbuh diatasnya;

d. Bahwa dalam keterangan saksi yang di ajukan Penggugat atas nama saksi Daniel Hamadi dan saksi Albert hamadi menjelaskan bahwa Pelepasan tanggal 26 januari 1994 surat pernyataan



perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat dan Surat pelepasan Tanah Adat tanggal 25 Januari 1994, dan juga saksi Daniel Hamadi menyatakan bahwa surat-surat tersebut di buat oleh Tergugat I dan di hadapan Camat, keterangan kedua saksi ini adalah bohong, karena tergugat I tidak pernah membuat surat itu, hal ini sangat jelas pada konsep dan juga alat yang dipakai untuk mengetik, karena huruf dan angka yang ada pada dokumen tersebut adalah huruf dan angka computer, sementara pada tahun 1994 tergugat I belum mengenal computer atau sejenisnya;

B. *Judex Facti* salah menerapkan hukum acara dan Majelis Hakim tingkat banding tidak mempertimbangkan keberatan Pembanding/Tergugat I dalam putusannya, karena itu Pemohon Kasasi/Tergugat I sangat keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor : 69/PDT/2016/PT.Jap sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya halaman 52 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan tersebut diatas, pemeriksaan setempat pada tanggal 29 Juli 2016 merupakan kelanjutan dari pemeriksaan setempat pada hari : Jum’at tanggal 12 Februari 2016 belum tuntas, karena Prinsipal Tergugat I dan Kuasa Tergugat III keberatan dan terjadi keributan dari keluarga Tergugat dan diikuti dengan turunnya hujan sehingga jalan licin, kendaraan tidak bias naik keatas gunung, dan menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama Perlu dilakukan pemeriksaan setempat kembali guna memperoleh kejelasan tentang lokasi dan batas-batas tanah objek sengketa, hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 7 Tahun 2001 tentang “Pemeriksaan Setempat”, pada angka 1. Menyebutkan “Mengadakan Pemeriksaan Setempat atas obyek perkara yang perlu dilakukan Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara; Dengan demikian memori banding dari Para Pembanding tersebut tidak beralasan, sehingga harus ditolak;”

Pemohon Kasasi/Tergugat I Keberatan atas pertimbangan hukum di atas sebagai berikut :

Bahwa setelah Penggugat dan para Tergugat mengajukan saksi-saksi majelis hakim menutup acara pembuktian kemudian melanjutkan acara menyampaikan kesimpulan, dan pada tanggal 16 Juni 2016, Penggugat dan



para Tergugat telah menyampaikan kesimpulan dan pada saat itu majelis hakim menyampaikan dan atau mengungkapkan menjadwalkan pembacaan putusan tanggal 14 Juli 2016 dalam sidang resmi dibuka dan terbuka untuk umum;

Bahwa pada tanggal 14 Juli 2016, majelis hakim bukannya membaca putusan tetapi justru membuka acara pembuktian lagi, yakni meminta agar dilakukan pemeriksaan setempat kedua kalinya yang di agendakan pada tanggal 29 Juli 2016. Atas permintaan majelis hakim tersebut, Tergugat I menolak dan mengajukan keberatan sebagaimana dalam surat tertanggal 28 Juli 2016;

Bahwa surat yang dikirim oleh Kuasa Hukum Tergugat I isinya adalah mempertanyakan apa maksudnya dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat yang ke dua kalinya, dan menyatakan tidak setuju dilaksanakan pemeriksaan setempat yang kedua, jadi tidak benar kalau surat dari Tergugat I meminta untuk menunda, tetap isinya adalah keberatan.

Bahwa walaupun Tergugat I telah mengajukan keberatan terhadap sidang pemeriksaan setempat karena telah melanggar hukum acara, namun majelis hakim pemeriksa perkara tetap melakukan sidang setempat tanpa dihadiri para Tergugat;

Bahwa dari uraian diatas, maka jelas majelis hakim pemeriksa perkara telah melanggar hukum acara. Pemeriksaan setempat adalah masuk pada acara pembuktian, kemudian setelah ditutup acara pembuktian majelis hakim telah masuk pada acara kesimpulan dan kemudian telah mengagendakan putusan, namun majelis hakim pemeriksa perkara bukannya membacakan putusan tetapi justru membuka lagi acara pembuktian dengan meminta pemeriksaan setempat;

C. *Judex Facti* salah menerapkan hukum acara dan kurang pertimbangan dalaam memutus perkara ini, yakni: Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan keberatan Pembanding/Tergugat I dalam putusnya, karena itu Pemohon Kasasi/Tergugat I sangat keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jayapura Nomor 69/PDT/2016/PT.Jap sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya halaman 52 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa terhadap memori banding pada Ad.2 tersebut, Pengadilan Tinggi Jayapura mempertimbangkan dengan melihat, membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat, yang mana ternyata dalam gugatan perkara *a quo* kapasitas Penggugat sebagai pribadi bukan sebagai



pemilik CV. Bintang Mas, sedangkan dalam perkara a quo terdapat bukti P-1 mengenai Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah kepada CV. Bintang Mas, dan bukti P-5 mengenai Peta Lokasi Tanah CV. Bintang Mas, yang mana CV. Bintang Mas adalah merupakan milik dari Penggugat dan keluarganya, dan dari segala kegiatan atau tindakan yang dilakukan oleh CV, tanggung jawabnya hingga sampai kepada harta pribadi pemilik atau pengurus CV yang dalam hal ini hingga sampai harta pribadi Penggugat selaku pemilik CV Bintang Mas; Dengan demikian Penggugat dalam melakukan gugatan terhadap Para Tergugat dalam perkara a quo dengan menyertakan bukti P-1 dan P-5, tidak membuat gugatan menjadi tidak jelas mengenai kapasitas Penggugat, yakni Penggugat sebagai pribadi; Oleh karena itu memori banding dari Tergugat III tidak beralasan, sehingga ditolak;

Pemohon Kasasi/Tergugat I Keberatan atas pertimbangan hukum di atas sebagai berikut :

Karena Majelis Hakim Tingkat Kedua telah salah menerapkan hukum, yaitu menyamakan kedudukan hukum seseorang secara pribadi dengan kedudukan seseorang sebagai pengurus suatu perusahaan, pada hal dalam Peraturan Perundang-undangan kedudukan seorang pribadi adalah terpisah sebagai seorang pengurus perusahaan dan seseorang sebagai pribadi; Sebagaimana dalam perkara ini tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik perusahaan CV Bintang Mas sesuai bukti P.I yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat, sehingga yang seharusnya menggugat adalah pengurus (Direktur) CV.Bintang Mas, bukan atas nama Reymon Gan sebagai pribadi. Karena hak keperdataan antara pribadi dengan badan Usaha (Perusahaan) adalah berbeda dan atau harus dibedakan;

Karena itu tentunya menyebabkan Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan konsekwensi yuridisnya Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat seharusnya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 6 dan 16 Maret 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 20 dan 23 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Jayapura dan Pengadilan Tinggi Jayapura tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti kepemilikan Penggugat berdasarkan Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Adat 25 Januari 1994 dan 26 Januari 1994 dari Tergugat I, yang ditandatangani oleh Tergugat I, Hendrik Hassor juga beberapa Kepala Suku, Kepala Desa dan Kepala Kelurahan;
- Bahwa jual beli Tergugat I dan II kepada Tergugat III adalah terhadap tanah obyek sengketa yang telah menjadi milik Penggugat, oleh karenanya jual beli tersebut adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA, CQ PEMERINTAH DAERAH PROVINSI PAPUA CQ PEMERINTAH DAERAH KOTA JAYAPURA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA, CQ PEMERINTAH DAERAH PROVINSI PAPUA CQ PEMERINTAH DAERAH KOTA JAYAPURA** dan Pemohon Kasasi II **GERSON YULIANUS HASSOR** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Pembanding I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 September 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota

Halaman 45 dari 46 halaman Putusan Nomor 1783 K/Pdt/2017

#### 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

tersebut dan Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001