



**PUTUSAN**  
**Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Elisabeth Rumbiak, S.Sos., Mm**, berkedudukan di Komp. Perum UNCEN Kotaraja, RT.001, RW.001, Wahno, Abepura, Kota Jayapura, Papua sebagai **Penggugat I**;
  2. **Dr Josephus Rosumbre, M.Si**, berkedudukan di Komp. Perum UNCEN Kotaraja, RT.001, RW.001, Wahno, Abepura, Kota Jayapura, Papua sebagai **Penggugat II**;
  3. **Liberty Dorkas Insoraki Rosumbre, S.E., M.Ak**, berkedudukan di Komp. Perum UNCEN Kotaraja, RT.001, RW.001, Wahno, Abepura, Kota Jayapura, Papua, sebagai **Penggugat III**;
  4. **Theresia Margriet Rosumbre, Se**, berkedudukan di Komp. Perum UNCEN Kotaraja, RT.001, RW.001, Wahno, Abepura, Kota Jayapura, Papua dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adrian Chrisbert David Siahainenia, S.H. beralamat di Jalan Waena Regency, Kelurahan Yabansai, Kecamatan Heram, Kota Jayapura, Provinsi Papua, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
- Para Penggugat dalam dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Yulius Lala'ar, S.H, Rizalson Bawelle, S.H, Takwa, S.H dan Susana Lekahena, S.H**. Masing-masing adalah Advokat/Penasihat Hukum yang Berkantor di **Perkumpulan Bantuan Hukum Cenderawasih (PBH-C)**, beralamat di **Jl. Pasar Baru Sentani, Kel. Hinekombe, Distrik Sentani, Kab. Jayapura**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2023;

Lawan:

1. **Katrina Kambei**, bertempat tinggal di Jl. Perkutut No.59 Cigombong Kotaraja Dalam (samping kantor pos kotaraja dalam, belakang Penjahit R. Rejo), Vim, Abepura, Kota Jayapura, Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Charles Octovianus Eluay, S.H., Jonnes Jemfri Maitimu., S.H., Welly Rondonuwu Goha, S.H., Melianus Mebri, S.H.** Kesemuanya adalah Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada Law Office Charles Octovinus Eluay, S.H & Partners, yang beralamat di Jl. Post 7 No.27 Nekebhu RT.001/RW.001 Kampung Sereh Distrik Sentani Kabupaten Jayapura,

Halaman 1. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **Dr. Fransina Yoteni, Phd, Ed**, bertempat tinggal di STT GKI Is Kijne, Kepala Asrama Putri, Jalan Raya Abepura-Sentani, Kota Baru, Abepura, Kota Jayapura, Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Charles Octovianus Eluay, S.H., Jonnes Jemfri Maitimu., S.H., Welly Rondonuwu Goha, S.H., Melianus Mebri, S.H.** Kesemuanya adalah Advokat / Pengacara/Penasehat Hukum pada Law Office Charles Octovinus Eluay, S.H & Partners, yang beralamat di Jl. Post 7 No.27 Nekebhu RT.001/RW.001 Kampung Sereh Distrik Sentani Kabupaten Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 7 Juli 2023 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tepatnya diakhir Tahun 2020 **Penggugat I** mendapat informasi melalui Via Whatshaap Group "Alumni Asrama Putri Pdt. Yan Momoribo", yang telah dikirim oleh **Turut Tergugat** selaku Dosen STT-GKI Is Kijne tentang penjualan tanah milik **Tergugat** yang terletak di Kampung Bate Arso Keerom. Kemudian **Penggugat I** menanggapi dengan menanyakan apakah masih bisa mendaftar untuk mendapat beberapa kapling tanah setelah itu **Turut Tergugat** mengatakan bahwa : "**bisa kakak ibu, kalau bisa masih ada**";
2. Bahwa selanjutnya dari informasi yang disampaikan lewat WA Group ternyata ada beberapa orang yang berminat untuk membeli tanah yang ditawarkan. Sehingga jumlah yang telah mendafta untu pembelian tanah dimaksud, kemudian dihubungi untuk janji bersama-sama turun ke lokasi untuk melihat secara langsung keadaan lokasi lahan /tanahnya milik **Tergugat**;

Halaman 2. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



3. Bahwa sesuai janji agar bersama-sama turun mengecek dan melihat tanah yang mau dibeli dimana pertama kali, **Para Penggugat** bersama-sama dengan beberapa orang yang sudah mendaftar untuk membeli tanah milik **Tergugat** tersebut, untuk melihat lokasi tanah yang dimaksudkan serta meninjau kondisi dan letak tanahnya. Ternyata lokasi tanah tersebut letaknya di Kampung Bate Jl. Baja – Arso, Kabupaten Keerom;

4. Bahwa selanjutnya untuk turun kedua kalinya di infokan melalui Via Whatshapp, **Para Penggugat** bersama rombongan sepakat untuk berkumpul lagitepatnya berkumpul di pasar Koya setelah itu rombongan bergerak bersama-sama di pandu langsung oleh **Tergugat** dan disusul kendaraannya **Turut Tergugat** , berikut disusul kendaraannya Ibu Letri, kemudian disusul kendaraan **Para Penggugat** bersama rombongan, berikut disusul kendaraan Ibu Ina Samber, serta disusul kendaraannya Ibu Theresia Woisiri menuju ke kampung Bate. Kemudian Setibanya di Jl. Baja, rumahnya milik **Tergugat** Bahwa Jarak antara rumah milik **Tergugat** dengan letak lokasi lahan/tanah dimaksud kira-kira kurang lebih 300 - 350 meter diujung Jalan Baja. Kemudian **Para Penggugat** bersama rombongan sempat melihat lokasi Tanah milik Tergugat tersebut, namun cuma hanya melihat dari jarak kira-kira kurang lebih 50 meter karena Jalan menuju lokasi lahan/tanah tergenang air disebabkan cuaca lagi sedang hujan. Kemudian **Para Penggugat** bersama dengan rombongan berteduh dirumah **Tergugat** dan setelah itu **Tergugat** sampaikan informasi mengenai harga setiap kapling sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta rupiah) dan uang sebesar Rp. 3.500.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk biaya mengurus Sertipikat secara kolektif;

5. Bahwa selanjutnya untuk kali ketiga **Para Penggugat** bersama rombongan kembali ke lokasi, namun Ibu Letri, Ibu Theresia Woisiri dan Ibu Ina Samber mereka tidak ikut karena mereka tidak berminat untuk membeli tanah tersebut. Kemudian **Penggugat** bersama dengan **Turut Tergugat**, rombongan Ibu Yembise dan saudara yang bernama Erik langsung turun ke lokasi untuk melihat dan meninjau lahan/Tanah dimaksud yang sudah dibersihkan sambil mengukur serta **Turut Tergugat** menunjukkan masing-masing kapling serta sekaligus dengan nama pemiliknya, Ketika itu **Penggugat I** bertanya kepada **Tergugat** bagaimana selanjutnya? Akan tetapi **Tergugat** mengatakan “*Nanti bicara dengan Turut Tergugat dikarenakan*



*Tergugat sudah memberikan Tugas kepada Turut Tergugat untuk bagian Pemasaran”;*

6. Bahwa sejak itu **Para Penggugat** tidak lagi ke lokasi, namun hanya berkomunikasi melalui Via Whatsapp dengan **Turut Tergugat**. Kemudian di akhir Tahun 2020 karena wabah Covid-19 yang telah melanda Kota Jayapura oleh karenanya pemerintah keluaran kebijakan lockdown / pembatasan aktivitas masyarakat. Setelah itu aktivitas bisa berjalan Kembali pada awal bulan Maret sampai dengan bulan Agustus tahun 2021. Sehingga **Para Penggugat** baru mau melakukan pembayaran melalui transfer ke Rekening **Tergugat** sesuai arahan dan petunjuk dari **Turut Tergugat II**;

7. Bahwa selanjutnya mengenai proses pembayarannya, **Penggugat I** telah berkomunikasi melalui Whatsapp ke **Turut Tergugat**, dimana komunikasi yang pertama **Penggugat I** menanyakan kepada **Turut Tergugat** mengenai kejelasan proses pembelian tanah. Kemudian **Turut Tergugat** menyampaikan bahwa *“untuk proses pembayaran silahkan langsung bayar melalui rekening atas nama Tergugat ”* sehingga **Penggugat I** menyampaikan kepada **Penggugat II**, **Penggugat III**, dan **Penggugat IV** sehingga akhirnya melakukan transfer ke rekening atas nama **Tergugat**. Sebagaimana dengan rincian transaksi pembayarannya sebagai berikut:

**TRANSFER KE REKENING BNI AN. KATRINA KAMBEI (TERGUGAT),  
NO. REKENING : 615753923/TAHUN 2021**

NO	NAMA	TANGGAL	JUMLAH	KETERANGAN
1.	Theresia Ronsumbre	01 Maret 2021	Rp. 10.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
2.	Liberty Ronsumbre	01 Maret 2021	Rp. 7.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
3.	Josephus Ronsumbre	02 Maret 2021	Rp. 10.000.000,-	BNI: Setor Tunai
4.	Liberty Ronsumbre	02 Maret 2021	Rp. 3.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
5.	Theresia Ronsumbre	28 Mei 2021	Rp. 10.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
6.	Josephus Ronsumbre	04 Juni 2021	Rp. 18.500.000,-	BNI: Setor Tunai



	e		0,-	
7.	Liberty Ronsumbre	07 Juni 2021	Rp. 5.000.000, -	ATM Bersama Mandiri- BNI
8.	Liberty Ronsumbre	08 Juni 2021	Rp. 5.000.000, -	
9.	Liberty Ronsumbre	10 Juni 2021	Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
10.	Elisabeth Rumbiak	26 Agustus 2021	Rp. 28.500.000,-	BNI: Setor Tunai
<b>Total</b>		<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah)</b>	

8. Bahwa pada awal tahun 2022 **Penggugat I** berkomunikasi dengan **Turut Tergugat** melalui Whatsapp, dimana **Penggugat I** menanyakan Kwitansi pembayaran karena belum mendapat Kwitansi dari **Tergugat I**. kemudian **Tergugat II** membalasnya dengan menjawab "**KK, Ibu Katrina (Tergugat I) minta bukti transfer**". setelah itu **Penggugat I** foto semua bukti transfer dari **Penggugat I, Peggugat II, Peggugat III** dan **Peggugat IV** dimana bukti tranfer tersebut langsung dikirim ke Whatsapp **Turut Tergugat**, namun **Penggugat I** menunggu tapi sama sekali tidak dikasih juga bukti Kwitansi tersebut. Kemudian **Penggugat I** berkomunikasi lagi ke **Turut Tergugat** melalui Whatsapp untuk menanyakan kepada **Turut Tergugat** mengenai proses pembayaran pertama yang belum dikasih kwitansi sebagai bukti pembayaran sesuai transfer tersebut, kemudian **Turut Tergugat** menjawab dengan mengatakan "**KK, saya sibuk dikampus, jadi belum sempat**" setelah itu **Penggugat I** melalui Whatsapp lagi ke **Turut Tergugat** dimana **Penggugat I** mengatakan bahwa "**Kwitansi sangat penting bagi kami Para Peggugat karena kwitansi dari Ibu Katrina (Tegugat) bahwa benar kami sudah bayar nanti sisanya akan menyusul**". Kemudian **Turut Tergugat** melalui Whatsap yakni : "**meminta tambahan uang sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) kepada Peggugat I dimana uang tersebut mau digunakan untuk pembersihan lahan**", berikutnya lagi **Turut Tergugat** meminta uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan **Turut Tergugat** mengatakan "**kalau tidak lunas, lahan akan dialihkan kepada orang lain**" dan **Penggugat I** menjawab dengan



mengatakan **“Tambahkan uang pembersihan lahan tidak pernah dibicarakan dengan kami Para Penggugat, masa putusan sendiri/sepihak tanpa melibatkan kami Para vPenggugat. Kami undur, batal tidak jadi ambil lahan tersebut dan uang kami harus dikembalikan sesuai dengan jumlah uang yang telah kami kasih/transfer ke Rekening BNI Ibu Katrina”**. Sesudah itu **Penggugat I** sampaikan ke **Penggugat II**, **Penggugat III** dan **Penggugat IV** untuk bayar tambahan pembersihan lahan sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) dan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) tiap kapling. Namun, **Penggugat II**, **Penggugat III** dan **Penggugat IV** sangat keberatan sehingga keputusannya **Para Penggugat** batal membeli lahan/tanah tersebut sebab **Para Penggugat** belum sama sekali menerima bukti otentik secara Hukum Adat maupun Hukum Positif/tidak pernah diberikan kepada **Para Penggugat** berupa Kwitansi, Surat Pelepasan Adat dan Sertipikat dari **Tergugat** selaku penjual tanah kepada **Para Penggugat** selaku pembeli yang sudah bayar lunas terhadap tanah tersebut;

9. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2022 **Turut Tergugat** melalui Whatshappnya kepada **Penggugat I** dengan mengatakan : **“ KK Ibu, silahkan langsung komunikasi pada Ibu Katrina Kambei, Tuhan Memberkati”** . kemudian **Penggugat I** menjawabnya **“shalom ade, saya minta tolong kasih alamat rumah Ibu Katrina supaya kami bertemu langsung dengan Ibu. Terima Kasih”** sesudah itu **Turut Tergugat** membalasnya dengan mengatakan : **“ Shalom kk, saya tidak tahu persis rumahnya. Saya sudah forward pesan kk kepadanya. Kk hubungi langsung. Maaf saya ada ibadah kk Jorgen Sawor”** kemudian **Penggugat I** menjawab : **“ade sebagai perantara yang sudah dipercayakan untuk urusan dimaksud...tolong kontak Ibu Katrina minta alamat jelas dari Ibu Katrina agar kami bisa bertemu langung untuk selesaikan hal ini secara baik & santun... karna uang kami tidak sedikit...mohon dipertanggungjawabkan dengan itikat baik untuk Kembali dengan baik-baik sebagaimana kepercayaan dari kami dengan cara yang santun...kami sangat membutuhkan uang kami tersebut....bukti pengiriman ada dalam rekening BNI bu Katrina. harap ada pengertian untuk kembalikan uang kami, dengan baik. Terima kasih”** dan **Turut Tergugat** membalasnya dengan mengatakan **“Maaf kk”**;

10. Bahwa selanjutnya dikarenakan tidak ada itikat baik dari **Tergugat** selaku penjual dan **Turut Tergugat** selaku yang ditugaskan oleh **Tergugat** sebagai



bagian pemasaran, sejak saat itu **Turut Tergugat** putusan komunikasi dengan **Penggugat I** untuk kejelasan Kepastian Hukum dari **Tergugat** tentang transferan uang yang sudah kami **Para Penggugat** kirim agar **Tergugat** dapat mengembalikannya. Namun, tidak ada sama sekali Itikat baik dari **Tergugat** dan **Turut Tergugat** seolah-olah mau menghindar untuk tidak mau ikut bertanggungjawab sehingga akhirnya kami **Para Penggugat** membuat laporan pengaduan ke Kepolisian Daerah Papua. Akan tetapi tidak ada Kepastian / solusi untuk **Tergugat** dapat mengembalikan uang kami **Para Penggugat** sejumlah uang sebesar Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah), walaupun kami **Para Penggugat** sudah berupaya semaksimal mungkin dengan melakukan pendekatan kekeluargaan, namun **Tergugat** tidak menanggapi atau seolah-olah menghindar untuk tidak mau bertanggungjawab ;

**11.** Bahwa selanjutnya upaya pendekatan kekeluargaan yang **Para Penggugat** sudah bangun, dimana **Penggugat I** berinisiatif bertemu empat mata dengan **Tergugat** untuk membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan pembagian/pengukuran lahan, transaksi pembayaran/pembelian tanah tersebut, akan tetapi **Tergugat** menjawab dengan mengatakan : *“Nanti Ibu silahkan komunikasi dengan Ibu Sien saja (Turut Tergugat) ....dikarenakan dia yang pegang daftar dan yang mengatur lahan untuk pembeli...”* kemudian **Penggugat I** bertanya kepada **Turut Tergugat** yakni : *“saya bisa dapat 4 (Empat) Lahan di depan”.....*, jawab **Turut Tergugat** yakni : *“KK, didepan ini untuk dosen STT, mereka sudah bayar lunas”* dan **Penggugat I** sempat bertanya lagi kepada **Turut Tergugat** yakni *“bapak Deda ambil 6 (Enam) kapling belum lunas, hanya bayar 1 (Satu) kapling dari 6 (Enam) kapling baru bayar separuh”*, namun **Turut Tergugat II** tidak menjawabnya;

**12.** Bahwa pada tahun 2022 **Penggugat I** beberapa kali komunikasi dengan **Turut Tergugat** untuk bertemu empat mata membicarakan hal yang berkaitan kepastian hukum dan uang kami **Para Penggugat** yang telah kami **Para Penggugat** sudah transfer Ke rekening BNI atas nama **Tergugat** sebesar Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah), namun **Turut Tergugat** selalu beralasan *lagi ada sibuk dikampus, tidak ada waktu;*

**13.** Bahwa pada tanggal 30 Mei 2022 **Penggugat I** membangun komunikasi lagi tentang Undangan Pertama dari Polda Papua kepada **Turut Tergugat**, namun sama sekali **Turut Tergugat** tidak menanggapi;



14. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2022 **Penggugat I** melalui Whatsapp mengirim amplop Undangan kedua kepada **Turut Tergugat** dengan isi Whatsapp yakni : **"Shalom ade, saya teruskan surat polda yang kedua untuk hadir di Polda pada hari minggu, tanggal 05 Juni 2022 Jam 16.00 WIT. Terima Kasih"** kemudian **Penggugat I** serahkan Undangan kepada salah satu mahasiswi penghuni asrama putri STT GKI Kejne di padang bulan. Kedua Undangan tidak ada tanggapan dari **Turut Tergugat** . ;

15. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2022 kami **Para Penggugat** sudah berada di polda, setelah itu **Penggugat I** melalui Whatsapp menyampaikan kepada **Turut Tergugat** yakni : **"Shalom selamat sore ibu, kami sudah di polda. Polisi ada tanya ibu posisinya dimana?"** namun tidak ada balasan dari **Turut Tergugat**, setelah itu 10 (sepuluh) menit kemudian **Penggugat I** melalui Whatsapp menyampaikan kepada **Turut Tergugat** yakni **"Polisi sedang menunggu"** akan tetapi **Turut Tergugat** tidak menanggapi dan sejak itulah **Turut Tergugat** tidak pernah bangun komunikasi dengan **Penggugat I** terkait pembelian tanah milik **Tergugat** tersebut yang bukti Kwitansi dan Surat Pelepasan Tanah Adat dari **Tergugat** pun tidak pernah diberikan kepada kami **Para Penggugat**, pada hal kami **Para Penggugat** sudah melakukan proses pembayaran;

16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Juni 2022 **Penggugat I** menghubungi **Tergugat** dan menyampaikan bahwa selama ini Kami **Para Penggugat** sudah transfer Ke Rekening atas nama **Tergugat** . Namun, kami **Para Penggugat** belum terima tanda bukti berupa : Kwitansi, Surat Pelepasan Adat dan Sertipikat sehingga kami **Para Penggugat** meragukan dan sebaiknya uang kami **Para Penggugat** untuk dikembalikan akan tetapi **Tergugat** menjawab **"harus ada potongan untuk biaya pembersihan."** Kemudian **Penggugat I** sampaikan kepada **Tergugat** tidak bisa dikarenakan pada awalnya tidak pernah ada pembicaraan kesepakatan secara lisan maupun perjanjian secara tertulis kedua belah pihak antara **Para Penggugat** dan **Tergugat** bahkan sempat **Penggugat I** menanyakan alamat **Tergugat**, namun **Tergugat** hanya mengatakan alamat rumahnya di Cigombong tanpa memberitahukan alamat yang jelas dan **Penggugat I** telah berusaha untuk menghubungi **Tergugat** berulang-ulang kali akan tetapi tidak dapat terhubung;

17. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2022 **Penggugat II** menghubungi **Tergugat** dan **Penggugat II** menerima telepon dari **Tergugat**, kemudian memberikan



handphone ke **Penggugat I** yang berkomunikasi dengan **Tergugat** dimana dalam komunikasi tersebut **Tergugat** menyampaikan bahwa “*ibu salah kenapa beli tanah saya*”, jawab Ibu Elisabeth (**Penggugat I**) nanti kita ketemu saja di Polisi, lalu jawab Ibu Katrina Kambei (**Tergugat**) “*saya tidak takut*”, sesudah itu **Tergugat** menutup teleponnya;

18. Bahwa selanjutnya **Tergugat** dan **Turut Tergugat** mengenai proses penjualan tanah kepada **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV** dimana tanah tersebut oleh **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV** sudah melakukan pembayaran secara lunas, namun **Tergugat** belum memberikan bukti berupa Kwitansi, Surat Pelepasan Adat, dan Sertipikat sampai saat ini sehingga perbuatan **Tergugat** adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

19. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerduta mengatur bahwa: “**Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan** orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk **mengantikan kerugian tersebut**”. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan dimasyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini **Tergugat** dalam proses penjualan tanah kepada **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV** dimana tanah tersebut oleh **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV** sudah melakukan pembayaran secara lunas, namun **Tergugat** belum memberikan bukti berupa Kwitansi, Surat Pelepasan Adat sampai saat ini, sehingga jelas sangat merugikan **Para Penggugat**;

20. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat** adalah **Perbuatan Melawan Hukum** dan menyebabkan kerugian bagi **Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV** karena sejak Tahun 2021 sampai dengan tahun 2023 belum menerima berupa bukti kwitansi, Surat Pelepasan Adat dan Sertipikat. Maka, sudah sepantasnya kalau **Tergugat** dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada **Para Penggugat**;

21. Bahwa selanjutnya akibat perbuatan **Tergugat** tersebut diatas, maka kerugian yang dialami oleh **Para Penggugat** baik kerugian materil dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateriil adalah sebesar **Rp. 311.000.000,- (Tga Ratus Sebelas Juta Rupiah)**, maka dapat kami rincikan sebagai berikut :

❖ **Kerugian Materil**

Bahwa proses pembayaran tanah dari **Para Penggugat** sebagai berikut:

NO	Nama	Tanggal	Jumlah	Keterangan
1.	Theresia Ronsumbre	01 Maret 2021	Rp. 10.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
2.	Liberty Ronsumbre	01 Maret 2021	Rp. 7.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
3.	Josephus Ronsumbre	02 Maret 2021	Rp. 10.000.000,-	BNI: Setor Tunai
4.	Liberty Ronsumbre	02 Maret 2021	Rp. 3.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
5.	Theresia Ronsumbre	28 Mei 2021	Rp. 10.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
6.	Josephus Ronsumbre	04 Juni 2021	Rp. 18.500.000,-	BNI: Setor Tunai
7.	Liberty Ronsumbre	07 Juni 2021	Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
8.	Liberty Ronsumbre	08 Juni 2021	Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
9.	Liberty Ronsumbre	10 Juni 2021	Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
10.	Elisabeth Rumbiak	26 Agustus 2021	Rp. 28.500.000,-	BNI: Setor Tunai
<b>Total</b>		<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah)</b>	

Maka total **kerugian Materil** yang dialami **Para Penggugat** dikarenakan belum menerima berupa bukti kwitansi, surat pelepasan adat dan sertipikat terhitung dari sejak Tahun 2021 sampai dengan bulan Juni Tahun 2023



adalah Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah) x 3 Tahun = Rp. 306.000.000,- (Tiga Ratus Enam Juta Rupiah).

❖ **Kerugian Immaterill**

- Biaya-biaya pengurusan surat menyurat Rp. 2.000.000,-
- Biaya-biaya lain Rp. 3.000.000,-

Total kerugian Immaterill adalah sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) + Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) = **Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)**

22. Bahwa selanjutnya untuk mengetahui kepastian hukum mengenai lokasi tanah milik **Tergugat** yang letaknya di Kampung Bate Jl. Baja – Arso, Kabupaten Keerom. Maka, **Para Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya dengan mengirimkan surat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Keerom **Nomor : 50/SK/PBH-C/X/2022 Perihal : Klarifikasi**, tanggal 11 Oktober 2022 bertujuan untuk mengklarifikasi objek tanah dimaksud. Kemudian Badan Pertanahan Kabupaten Keerom menanggapi dengan mengirim Surat **Nomor: IP.01.02/1034-91.11/X/2022 Perihal: Penyampaian Klarifikasi, tertanggal 18 Oktober 2022** yang mana isi dari Penyampaian Klarifikasi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Saudari Katrina Kambei (**Tergugat**) belum pernah mengajukan permohonan pendaftaran penerbitan sertipikat Kepada Badan Pertanahan Kabupaten Keerom.
2. Bahwa yang bersangkutan (**Tergugat**) baru sebatas melakukan pengecekan lokasi bidang tanah dimaksud yang mana hasil pengecekan tersebut telah disampaikan ke yang bersangkutan.

23. Bahwa oleh karenanya sebelum Gugatan ini diajukan, **Para Penggugat** melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan menyelesaikan secara kekeluargaan dengan mengirimkan Somasi Pertama Nomor : 80/SM/PBH-C/XII/2022 tanggal 07 Desember 2022 kepada **Tergugat** dan Somasi Pertama Nomor : 81/SM/PBH-C/XII/2022 tanggal 07 Desember 2022 kepada **Turut Tergugat** Namun, terhadap Somasi tersebut **Tergugat** dan **Turut Tergugat** sama sekali tidak menanggapi;

24. Bahwa untuk memperoleh kepastian hukum terhadap atas persoalan yang dihadapi oleh **Para Penggugat**, sehingga jalan satu-satunya yang **Para Penggugat** tempuh adalah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jayapura Klas 1A;



25. Bahwa bilamana menurut Majelis Hakim Pemeriksa dalam hal gugatan ini memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam gugatan ini atas alasan-alasan dan bukti-bukti yang kuat sebagaimana dimaksud, maka sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

26. Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa **Tergugat dan Turut Tergugat**, dalam melakukan proses jual-beli dimana **Tergugat** dengan tidak memberikan berupa bukti Kwitansi, Surat Pelepasan Adat dan sertipikat kepada **Para Penggugat** sampai dengan saat ini adalah **Perbuatan Melawan Hukum**, maka telah patut dan adil apabila **Tergugat** dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada **Tergugat**;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan **Para Penggugat**, maka **Para Penggugat** mohon kepada Ketua Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses pembayaran sebidang tanah letaknya di Kampung Bate Jl. Baja – Arso, Kabupaten Keerom yang dilakukan oleh **Para Penggugat** melalui transfer Ke rekening BNI atas nama **Tergugat** adalah **sah menurut hukum**
3. Menyatakan Perbuatan **Tergugat** yang telah memerimah uang dari penjualan sebidang tanah dan belum memberikan berupa bukti kwitansi, Surat Pelepasan Adat dan Sertipikat kepada **Para Penggugat** sehingga telah layak dan patut secara hukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk dinyatakan telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh **Para Penggugat** baik kerugial materil dan Immaterill adalah sebesar **Rp. 311.000.000,- (Tga Ratus Sebelas Juta Rupiah)**, maka dapat kami rincikan sebagai berikut :

❖ **Kerugian Materil**

Bahwa proses pembayaran tanah dari **Para Penggugat** sebagai berikut:

NO	Nama	Tanggal	Jumlah	Keterangan
1	Theresia Ronsumbre	01 Maret 2021	Rp. 10.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
2.	Liberty	01 Maret	Rp.	ATM Bersama Papua-



	Ronsumbre	2021		7.000.000,-	BNI
3.	Josephus Ronsumbre	02 Maret 2021		Rp. 10.000.000,-	BNI: Setor Tunai
4.	Liberty Ronsumbre	02 Maret 2021		Rp. 3.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
5.	Theresia Ronsumbre	28 Mei 2021		Rp. 10.000.000,-	ATM Bersama Papua-BNI
6.	Josephus Ronsumbre	04 Juni 2021		Rp. 18.500.000,-	BNI: Setor Tunai
7.	Liberty Ronsumbre	07 Juni 2021		Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
8.	Liberty Ronsumbre	08 Juni 2021		Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
9.	Liberty Ronsumbre	10 Juni 2021		Rp. 5.000.000,-	ATM Bersama Mandiri-BNI
10.	Elisabeth Rumbiak	26 Agustus 2021		Rp. 28.500.000,-	BNI: Setor Tunai
<b>Total</b>		<b>Jumlah</b>		<b>Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah)</b>	

Maka total kerugian Materill yang dialami Para Penggugat dikarenakan belum menerima berupa bukti kwitansi, surat pelepasan adat dan sertipikat terhitung dari sejak Tahun 2021 sampai dengan bulan Juni Tahun 2023 adalah **Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah) x 3 Tahun = Rp. 306.000.000,- (Tiga Ratus Enam Juta Rupiah).**

❖ **Kerugian Immaterill**

- Biaya-biaya pengurusan surat menyurat Rp. 2.000.000,-
- Biaya-biaya lain Rp. 3.000.000,-

Total kerugian Immaterill adalah sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) + Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) = **Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)**



5. Menghukum **Tergugat**, membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Bahwa Gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Iriyanto Tiranda, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Gugatan Para Penggugat *OBSCUUR LIBEL***

Bahwa alasan Gugatan Para Penggugat *OBSCUUR LIBEL* adalah karena:

- Dalam Gugatannya Para Penggugat salah dalam menulis NAMA Tergugat, dalam gugatannya Para Penggugat menggugat Nama : KATRINA KAMBEI ; yang sebenarnya Tergugat Bernama : KATRINA, sebagaimana yang tertera pada Kartu Tanda Penduduk Tergugat dengan Nomor KTP 917105612670002 Provinsi Papua Kota Jayapura.
- Dalam Gugatannya Para Penggugat salah dalam menulis ALAMAT Tergugat, dalam gugatannya Para Penggugat menggugat Nama : KATRINA KAMBEI dengan ALAMAT : Jl.Perkutut No.59 Cigombang



Kotaraja dalam, Rumahnya di Belakang Penjahit R.Rejo, Kelurahan Vim. yang sebenarnya Tergugat BERALAMAT Di : JL. WOROTH PERUM.PURI CENDERAWASIH BLOK A.NO 5-6 RT.004/001, KELURAHAN/DESA : VIM, KSECAMATAN : ABEPURA, sebagaimana yang tertera pada Kartu Tanda Penduduk Tergugat dengan Nomor KTP 917105612670002 Provinsi Papua Kota Jayapura.

- Pada Posita Gugatan Para Penggugat angka 8 (delapan) ada menyebutkan "Tergugat II" hal ini sangat membingungkan karena tidak jelas siapakah yang dimaksudkan Para Penggugat sebagai "Tergugat II" dalam Gugatan ini?, sementara dalam Gugatan hanya ditujukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian posita angka 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) di atas maka patutlah Gugatan Para Penggugat dapat ditolak dan/atau Gugatan Para Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

## **B. Gugatan Para Penggugat *EROR IN PERSONA***

Bahwa alasan **Gugatan Para Penggugat *EROR IN PERSONA*** adalah karena :

1. Dalam Gugatannya Para Penggugat telah Salah Sasaran dalam menarik Dr.FRANSINA YOTENI, PHd, ED sebagai Turud Tergugat, Karena Tergugat tidak pernah memberikan tugas kepada Turut Tergugat sebagai bagian pemasaran baik secara Tulisan maupun Lisan, namun Tergugat dan Turud Tergugat hanya teman biasa dan juga Turud Tergugat juga merupakan salah satu Pembeli Petak Tanah yang dijual oleh Tergugat yang seharusnya kedudukannya sama dengan Para Penggugat;

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*pluriumlitis consortium*) karena :

Para Penggugat Tidak Menarik Kepala Suku atas nama SERVANUS BATE yang mengeluarkan Surat Pelepasan Atas Tanah tersebut sebagai Tergugat, sebagaimana yang di sebutkan Para Penggugat dalam Posita gugatannya angka 26 (dua puluh enam), padahal seharusnya Kepala Suku tersebut juga seharusnya di tarik sebagai Tergugat dalam perkara ini sehingga memenuhi syarat formil suatu gugatan.

Berdasarkan uraian posita angka 1 dan 2 di atas maka patutlah Gugatan Para Penggugat Dapat Ditolak dan/atau Gugatan Para Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas, Mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Para Penggugat didalam gugatannya kecuali yang diakui kebenarannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa Lokasi Tanah yang dijual oleh Tergugat Kepada Para Penggugat adalah Tanah yang dimiliki oleh Tergugat Berdasarkan Surat Pelepasan yang ditandatangani oleh seorang Kepala Suku atas nama SERVANUS BATE Pada Bulan Februari 2016, dan sampai dengan saat ini tanah tersebut masi ada dan masi atas nama Tergugat, demikianpula 4 (empat) petak tanah milik Para Penggugat juga masi ada dan Terugat masi menjaganya ;
4. Bahwa Petak yang dijual oleh Tergugat sebanyak 21 Petak tanah, dengan harga per petak Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) harga tersebut belum termasuk biaya pengurusan Srtifikat dan biaya pembersihan lokasi petak tersebut;
5. Sebagaimana penjelasan Para Penggugat pada posita Gugatannya angka 5 (lima), bahwa dalam hal ini Tergugat mengakui bahwa memang benar Para Penggugat sendiri yang turun meninjau dan mengukur lokasi tersebut (Lokasi 4 Petak milik Para Penggugat);
6. Bahwa setelah Para Penggugat meninjau dan mengukur lokasi tersebut akhirnya Para Penggugat dan Tergugat Setuju terkait Lokasi 4 Petak tersebut serta Nilai (Biaya) Perpetak yaitu Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta) belum termasuk biaya Pembersihan serta biaya Pengurusan Sertivikat Hak Milik, dan selanjutnya Para Penggugat melakukan pembayaran untuk 4 (empat) petak Total uang yang di tranfer sebesar Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah) yang mana uang Rp.100.000.000,- (seraus juta rupiah) tersebut untuk biaya 4 (empat) Petak Tanah dan Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) biaya panjar pengurusan sertivikat untuk 4 (empat) petak tanah.
7. Bahwa terkait posita Gugatan Para Penggugat angka 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas) dan 20 (dua puluh) dapat dijelaskan bahwa :
  - Kwitansi yang diminta Para Penggugat belum diberikan Tergugat karena Pembayaran dilakukan Para Penggugat menggunakan via Tranfer sehingga bukti pembayaran yang akurat yaitu bukti rekening koran bank; Kemudian 4 (empat) Petak tanah ini dibeli atas nama yang berbeda-beda sehingga Kwitansi Pembelian juga harus dengan nama yang berbeda-



beda, dan sampai saat ini Para Penggugat tidak menjelaskan kepada Tergugat bahwa Kwitansi harus dibuat atas nama siapa? Apakah atas nama masing-masing atau sendiri-sendiri mengingat yang mengirim uang juga bukan masing-masing melainkan uang di kirim oleh orang yang berbeda.

➤ Terkait Surat pelepasan, Tergugat belum memberikan Surat Pelepasan untuk 4 (empat) Petak tersebut dikarenakan Surat Pelepasan yang ada pada Tergugat saat ini masi meliputi 21 Petak (belum dilakukan pemecahan) sehingga Tergugat masi dalam proses pengurusan pemecahannya dan sampai saat ini proses tersebut masi berjalan;

➤ Terkait Sertivikat Hak Milik Tanah, Tergugat belum memberikan sertivikat kepada Para Penggugat karena Para Penggugat belum melunasi Uang biaya Pengurusan Sertivikat, dan juga sampai saat ini Tergugat masi dalam mengurus sertivikat tersebut;

8. Bahwa Para Penggugat dalam melakukan perhitungan kerugian materiil dan imateriil sebagaimana dalam dalil gugatannya angka 21 (dua puluh satu) yang dialaminya sangat mengada-ada atau dapat dinilai tidak jelas serta tidak beralasan hukum dan/atau tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;

Berdasarkan posita jawaban Tergugat pada angka 3 (tiga) sampai dengan 8 (delapan) di atas dapat Tergugat tegaskan bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan Para Penggugat kepada Tergugat adalah Tidak Tepat dan untuk itu dapat dinyatakan di Tolak.

9. Bahwa pada prinsipnya jual beli adalah sebuah perjanjian. *Perjanjian didasarkan pada kesepakatan dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, serta tidak boleh dirubah sepihak tanpa ada persetujuan dari pihak lainnya.* (Pasal 1338 KUHPdata).

10. Bahwa dalam perkara ini Para Penggugat (Pembeli) telah melakukan wanprestasi karena secara sepihak telah membatalkan Pembelian (Tidak jadi beli) 4 (empat) petak tanah yang dijual oleh Tergugat (Penjual) dan meminta Tergugat (Penjual) mengembalikan uang panjar yang telah diberikan (kirim) kepada Tergugat (Penjual);

11. Bahwa Pembatalan sepihak (tidak jadi beli) oleh Para Penggugat (pembeli) adalah bentuk wanprestasi (ingkar janji) sehingga tidak boleh Para Penggugat membatalkan pembelian tersebut dengan menyuruh mengembalikan uang yang sudah pernah Para Penggugat (Pembeli) berikan kepada Tergugat (Penjual), dan apabila terjadi kerugian maka itu dapat



dinyatakan bahwa hal ini menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan pembatalan (wanprestasi) tersebut.

Adapun Dasar hukumnya adalah sebagai berikut :

➤ Pasal 1464 KUHPerdara, berbunyi: "Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya".

➤ Sudah ada putusan Mahkamah Agung yang pada intinya menegaskan bahwa pembeli tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar), sebagai berikut :

✓ Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661 K/Perdata/2004 tanggal 28 Februari 2006, dengan pertimbangan hukum:

*"karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding"*.

➤ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2661 K/Perdata/2004: "Apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari Pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar "

Berdasarkan Jawaban Tergugat pada posita angka 9 (sembilan), 10 (sepuluh) dan 11 (sebelah) di atas dalam hal yang melakukan pembatalan perjanjian (wanprestasi) adalah pihak Para Penggugat (pembeli), maka Tergugat (penjual) tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar) tersebut sehingga kerugian yang dialami Para Penggugat (Pembeli) sudah semestinya dinyatakan menjadi tanggung jawab Para Penggugat.

Berdasarkan uraian Fakta Hukum yang telah dikemukakan di atas, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutus Perkara ini dengan amar Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa surat gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas dan atau kabur (*OBSCUUR LIBEL*) serta tidak memenuhi syarat formal;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat *ERROR IN PERSONA*;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat Telah Melakukan Wanprestasi karena telah Melakukan Pembatalan Pembelian 4 (empat) Petak Tanah Secara Sepihak;
4. Menyatakan bahwa Tergugat dibebaskan dari semua kerugian yang timbul akibat Wanprestasi dan/atau akibat Pembatalan Pembelian 4 (empat) Petak Tanah Secara Sepihak yang dilakukan Pembeli/Para Penggugat.;
5. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, para Penggugat telah menyampaikan relik tanggal 10 Oktober 2023 dan terhadap replik para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah menyampaikan duplik tanggal 23 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para Penggugat telah menyampaikan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Bukti Setoran Tunai tanggal 02 Maret 2021 ke Rekening Ibu Katrina sebesar Rp. 10.000.000,-(Sepuluh Juta Rupiah), nama penyeter Josephus Ronsumbre, bukti P-1
2. Fotokopi Bukti Setoran Tunai tanggal 26 Agustus 2021 ke Rekening Ibu Katrina sebesar Rp.28.500.000,-(Dua Puuluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) nama penyeter Ibu Elisabet Rumbiak, bukti P-2;
3. Fotokopi Bukti Setoran Tunai ke Rekening Ibu Katrina sebesar Rp.18.500.000,-(Delapan Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), nama penyeter Josephus Ronsumbre, bukti P-3;
4. Fotokopi Bukti Percakapan Via Whatshapp, bukti P-4;

Halaman 19. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Nomor : 50/SK/PBH-C/X/2022, Perihal : Klarifikasi, tanggal 11 Oktober 2022, bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Penyampaian Klarifikasi Nomor : [IP.01.02/1304-91.11/X/22](#), Perihal : Penyampaian Klraifikasi tanggal 18 Oktober 2022, bukti P-6;
7. Fotokopi Somasi I (Pertama) Nomor : 80/SM/PBH-C/XII/2022 tanggal 07 Desember 2022 kepada Sdri. Katrina Kambei, bukti P-7;
8. Fotokopi Somasi I (Pertama) Nomor : 81/SM/PBH-C/XII/2022 tanggal 07 Desember 2022 kepada Sdri. Dr. Fransina Yoteni, PHd, ED, bukti P-8;
9. Fotokopi Rekening Koran PT.Bank Pembangunan Daerah Papua KCU, Periode 01/03/2021 S.d 01/03/2021 an. Liberty Dorkas I Ronsumbre, tanggal 07 Juli 2022, bukti P-9;
10. Fotokopi Rekening Koran PT.Bank Pembangunan Daerah Papua KCU, Periode 28/03/2021 S.d 28/05/2021 an. Theresia Magriet Ronsumbre, tanggal 8 Juli 2022, bukti P-10;
11. Fotokopi Rekening Koran PT.Bank Pembangunan Daerah Papua KCU, Periode 01/03/2021 S.d 01/03/2021 an. Theresia Magriet Ronsumbre, tanggal 8 Juli 2022, bukti P-11;
12. Fotokopi Rekening Koran PT.Bank Mandiri Kantor Cabang Jayapura Abepura, Rekening Koran An. Liberty Dorkas I Ronsumbre, bukti P-12;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-12 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, para Penggugat telah mengajukan Saksi sebagai berikut:

1. Corina A. Kawer

Dipersidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dan tahu dengan Penggugat II, III dan IV serta tidak ada hubungan keluarga dengan para penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tahu ada masalah pembelian tanah kaplingan di kampung Bate;

Halaman 20. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga ikut membeli tanah kaplingan tersebut;
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah tersebut karena awalnya saksi, Penggugat I, Tergugat dan Turut Tergugat adalah satu alumni asrama, kemudian Turut Tergugat menawarkan tanah kaplingan dikampung Bate;
- Bahwa yang memberitahu soal tanah tersebut kepada kami adalah Turut Tergugat (Ibu Fransina);
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Tergugat (Ibu Katerina);
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Tergugat, itu info dari Turut Tergugat;
- Bahwa info mengenai tanah tersebut ditawarkan melalui grup whatsapp alumni;
- Bahwa saksi tahu Para Penggugat juga ada membeli tanah kaplingan dikampung Bate;
- Bahwa setahu saksi info penawaran tanah kaplingan melalui grup whatsapp alumni tahun 2021;
- Bahwa setahu saksi ada sekitar 11 (sebelas) orang yang membeli tanah tersebut dengan jumlah 20 (dua puluh) kaplingan;
- Bahwa setahu saksi yang membeli tanah tersebut dari 11 (sebelas) orang yang sudah lunas yaitu saksi sendiri, Para Penggugat, pak Pendeta, Ibu Diana Yembise, Bapak Kokus Yembise, dan Bapak Hendrikus Kawer;
- Bahwa saksi membeli 2 (dua) kapling tanah, dan Para Penggugat membeli 4 (empat) kapling tanah;
- Bahwa saksi tahu ukuran dari 1 (satu) kapling tanah seluas 50x50, dengan harga 1 kapling Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan kalau 2 (dua) kapling harganya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat sekitar tahun 2022. Yang saat itu saksi mau minta kwitansi pembelian kaplingan tanah tersebut, tapi Tergugat tidak memberikan kwitansinya dan hanya dikirim melalui whatsapp;
- Bahwa saksi setahu saksi sampai saat ini Tergugat tidak memberikan kami kwitansi, pelepasan dan sertifikat;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat membayar sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);

Halaman 21. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi cara pembayarannya melalui transfer rekening Tergugat dan setelah itu bukti transferannya kami teruskan ke Turut Tergugat;
- Bahwa saksi pernah kelokasi dan awalnya tanah kaplingannya tersebut sudah dibersihkan, tapi saat ini sudah kembali dipenuhi rumput (hutan);
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak tahun 1988 atau 1989 karena sama-sama teman kuliah dan tinggal satu asrama (asrama Mamoribo);
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi bukti surat T1;
- Bahwa setahu saksi selain membayar tanah kaplingannya kami juga membayar pembersihan lahan;
- Bahwa setahu saksi biaya pembersihan lahan untuk 1 (satu) kaplingan tanah harganya sejumlah Rp1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa saksi pernah ke lokasi pada tahun 2022 bersama dengan Tergugat dan Turut Tergugat dan saat itu yang terlihat dilokasi tersebut sudah dipenuhi dengan rumput;
- Bahwa saat saksi ke lokasi bersama Tergugat dan Turut Tergugat, saksi sampaikan ke Tergugat untuk menunjuk lokasi tanah yang dibeli oleh saksi agar bisa dibersihkan, tapi Tergugat tidak menunjuk lokasi tanah yang Saksi beli;
- Bahwa saksi hanya 1 (satu) kali ke lokasi;
- Bahwa saat saksi ke lokasi saksi hanya lihat lokasinya saja tapi tidak diperlihatkan tanah mana yang dibeli oleh saksi, dan Tergugat hanya sampaikan kalau patok-patok dari tanah tersebut masih dipesan sehingga belum dipasang;
- Bahwa tanah kaplingan yang saksi beli sudah lunas sejak bulan Januari 2022;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening Tergugat;
- Bahwa saksi dapat nomor rekening Tergugat dari Turut Tergugat;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut, pembayarannya dengan cara mencicil;

Halaman 22. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



- Bahwa setahu saksi luas tanah per kapling 50x50 (lima puluh kali lima puluh) dengan harga per kaplingnya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan ada tambahan biaya untuk pembersihan lahan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat secara langsung untuk pembersihan lahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat ada saat dilakukan pembersihan lahan;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi bukti surat P-9, P-10, P-11 dan P-12 (untuk bukti surat P-9 saksi tidak mengetahuinya);
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat meminta kembali uang pembelian tanah kaplingan dan pembersihan lahan;
- Bahwa untuk saksi tidak meminta kembali uang tapi mengikuti apa yang disampaikan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi kami transfer ke Bank BNI atas nama Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat melakukan pembayaran juga dengan cara mencicil;
- Bahwa setahu saksi Tergugat menyampaikan untuk mendapatkan pelepasan harus membayar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan untuk pembuatan sertifikat nanti dibayar lagi
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Tergugat dan saksi tahu itu dari Turut Tergugat.
- Bahwa setahu saksi tidak ada bukti tertulis terkait jual beli tanah tersebut

Atas keterangan saksi tersebut, para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Edwin Matheus A. Saija

Dipersidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu ada masalah pembelian tanah kapling;
- Bahwa saksi sebagai Kuasa Hukum dari Para Penggugat saat Para Penggugat melapor ke polisi;
- Bahwa setahu saksi dari Para Penggugat kalau Tergugat ada menjual tanah kaplingan;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat membeli 4 (empat) kapling tanah dan sudah lunas;



- Bahwa setahu saksi Para Penggugat ada melapor Tergugat dan Turut Tergugat ke polisi terkait tanah kapling tersebut;
- Bahwa saksi lupa kapan Para Penggugat melapor ke polisi;
- Bahwa setahu saksi saat di polisi yang hadir saya selaku Kuasa dari Para Penggugat, Penggugat I, Tergugat dan Kuasanya;
- Bahwa setahu saksi saat di polisi, Tergugat diminta untuk melampirkan rekening koran;
- Bahwa dalam rekening koran tercetak nama-nama para pembeli yang melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening Tergugat;
- Bahwa setahu saksi atas laporan Para Penggugat tersebut polisi turun ke lokasi dan disampaikan kalau ternyata tanah tersebut sudah ada pemiliknnya dan sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tahu oleh karena tanah tersebut sebelumnya sudah ada sertifikatnya, sehingga Tergugat tidak bisa mengajukan permohonan untuk diterbitkan sertifikat oleh BPN;
- Bahwa saksi mengetahui kalau lokasi tanah tersebut sudah ada sertifikat karena pada saat di polisi pihak BPN memperlihatkan Peta dari lokasi tanah tersebut yang diketahui kalau tanah tersebut sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat membeli kaplingan tanah tersebut sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan perincian harga 1 (satu) kapling tanah dengan luas 50x50 m2 sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan untuk pengajuan penerbitan sertifikat sejumlah Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setahu saksi Tergugat ada memegang pelepasan tapi ada kolom yang tidak di tandatangani;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tidak ada niat baik untuk menyelesaikan masalah ini;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi sertifikat atas nama orang lain;
- Bahwa saat di polisi dikonfirmasi dengan pihak Tergugat mengenai lokasi tanah tersebut sudah ada sertifikat, pihak Tergugat malah menyampaikan ajukan saja gugatan;

Atas keterangan saksi tersebut, para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 9171056512670002 tanggal 31 Mei 2017, Atas Nama Katrina (Tergugat), Bukti T-1;
2. Fotokopi Surat Kenal Lahir Nomor: 474.01/657/SKL/1987, tanggal 28 Desember 1997, Bukti T-2;
3. Kartu Keluarga No. 9171051412090002, tanggal 22 Oktober 2015, Bukti T-3;
4. Surat Pelepasan Hak atas Tanah Adat yang ditandatangani oleh Servanus Bate pada bulan Februari 2016, Bukti T-4;
5. Kwitansi-kwitansi pembayaran pembersihan lahan tanah adat di kampung Biobiosik Bate, Bukti T-6;
6. Kwitansi-kwitansi pembayaran pembersihan lahan tanah adat di kampung Biobiosik Bate, Bukti T-8;
7. Surat Pengaduan Tergugat yang ditujukan ke KAKANWIL BPN Provinsi Papua tertanggal 22 Agustus 2023, Bukti T-10;

Menimbang, bahwa bukti T-5, bukti T-7 dan bukti T-9 tidak jadi diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-6, T-8 dan T-10 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Saksi sebagai berikut:

1. Carolina Elis Bonay

Dipersidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi ada masalah tanah
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat sejak sekolah di Nabire SMA
- Bahwa saksi tahu lokasi dari tanah tersebut
- Bahwa setahu saksi dari cerita Tergugat kalau lokasi tanah tersebut adalah 18H tanah (delapan belas hektar) tapi yang ditemukan hanya 2 (dua) sertifikat sehingga yang ada hanya 16H tanah (enam belas hektar)
- Bahwa setahu saya 18H tanah (delapan belas hektar) termasuk dalam lokasi yang dibeli oleh Para Penggugat

Halaman 25. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



- Bahwa setahu saksi yang mengurus jual beli tanah kapling tersebut adalah Turut Tergugat
- Bahwa saksi tidak tahu siapa saja yang membeli tanah kaplingan tersebut
- Bahwa setahu saksi Tergugat dengan suaminya Arwan membeli tanah tersebut pada tahun 2016
- Bahwa setahu saksi cerita dari Tergugat, saat Tergugat dan suaminya membeli tanah tersebut yang ada hanya pelepasan adat, untuk sertifikat tidak ada
- Bahwa saksi tahu tanah kaplingan tersebut hanya ada pelepasan karena saksi yang menemani Tergugat untuk mengurus sertifikat di BPN
- Bahwa Saksi diperlihatkan bukti surat T-10 Saksi tahu surat tersebut tapi tidak mengetahui isi dari surat tersebut karena Tergugat pernah minta pertimbangan ke saksi terkait surat tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pelepasan adat dari tanah kapling tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas dari tanah kaplingan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pelepasan tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah kaplingan tersebut milik Ondoafi, dan Tergugat membeli dari Pak Setyo;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Turut Tergugat yang mengurus jual beli dari tanah kapling tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai tanah dengan luas 16H (enam belas hektar) sudah ada sertifikatnya atau belum;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dari pihak BPN kalau lokasi yang 16H (enam belas hektar) sudah ada sertifikat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat punya marga Kambei tapi Tergugat tidak menggunakan marganya dalam ijasah;
- Bahwa setahu saksi Tergugat membeli tanah 18H (delapan belas hektar) untuk buka usaha kolam ikan;
- Bahwa setahu saksi karena Tergugat tidak punya modal untuk buka usaha, sehingga tanah tersebut Tergugat jual per kapling dengan harga per kapling Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi yang membeli tanah tersebut ada 21 (dua puluh satu) orang termasuk Para Penggugat;



- Bahwa setahu saksi dari cerita Tergugat kalau Para Penggugat membeli 4 (empat) kapling tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu soal pembayaran;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Para Penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Penggugat dikasih pelepasan tanah dari Tergugat atau tidak;
- Bahwa setahu saksi saat pembersihan lahan saksi lihat ada alat berat;
- Bahwa saksi sudah 2 (dua) kali ke lokasi, yaitu saat pembersihan lahan dan saat dilakukan pemeriksaan setempat (PS) dari Pengadilan;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Tergugat, Para Penggugat mau membatalkan pembelian 4 (empat) kapling tanah tersebut dengan alasan tanah tersebut tidak jelas;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Tergugat Para Penggugat melakukan pembayaran secara mencicil, tapi saat ini sudah lunas;
- Bahwa pada bukan November 2023 saksi ke BPN, dan pihak BPN ada memperlihatkan dilayar untuk mencari batas-batas dari tanah tersebut tidak bisa terbaca karena lokasi tanah sudah dipenuhi oleh rumput;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Tergugat kalau lokasi tanah tersebut belum ada sertifikat;

Atas keterangan saksi tersebut, para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Lukas Bagi

Dipersidangan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat dan suaminya karena saksi ikut dalam menandatangani pelepasan penjualan atas tanah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa ikut menandatangani pelepasan karena status saksi adalah ondoafi;
- Bahwa setahu saksi pemilik dari tanah tersebut adalah Stevanus Bate;



- Bahwa setahu saksi tanah tersebut belum ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ikut dan tidak tahu soal proses jual beli dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sebelum Tergugat membeli tanah tersebut sudah ada pembeli lain;
- Bahwa setahu saksi penerbitan dari sertifikat untuk lokasi tanah tersebut masih tertunda, tapi saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa saksi tahu disekitar lokasi tanah tersebut ada Gereja dan saksi tidak tahu apakah diatas tanah yang dibangun Gereja sudah ada sertifikatnya atau belum;
- Bahwa setahu saksi tanah yang diatasnya ada bangunan Gereja adalah milik dari Pak Beno, tapi saksi tidak tahu Pak Beno membeli tanah tersebut dari siap;

Atas keterangan saksi tersebut, para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut :

##### A. Gugatan Para Penggugat Obscuur Libel

Bahwa alasan Gugatan Para Penggugat OBSCUUR LIBEL adalah karena:

- Dalam Gugatannya Para Penggugat salah dalam menulis NAMA Tergugat, dalam gugatannya Para Penggugat Menggugat Nama : KATRINA KAMBEI; yang sebenarnya Tergugat Bernama : KATRINA, sebagaimana yang tertera pada Kartu Tanda Penduduk Tergugat dengan Nomor KTP 917105612670002 Provinsi Papua Kota Jayapura.
- Dalam Gugatannya Para Penggugat salah dalam menulis ALAMAT Tergugat, dalam gugatannya Para Penggugat menggugat Nama : KATRINA KAMBEI dengan ALAMAT : Jl.Perkutut No.59 Cigombong Kotaraja dalam, Rumahnya di Belakang Penjahit R.Rejo, Kelurahan Vim.



yang sebenarnya Tergugat BERALAMAT Di : JL. WROTH PERUM.PURI CENDERAWASIH BLOK A.NO 5-6 RT.004/001, KELURAHAN/DESA : VIM, KSECAMATAN : ABEPURA, sebagaimana yang tertera pada Kartu Tanda Penduduk Tergugat dengan Nomor KTP 917105612670002 Provinsi Papua Kota Jayapura.

- Pada Posita Gugatan Para Penggugat angka 8 (delapan) ada menyebutkan "Tergugat II" hal ini sangat membingungkan karena tidak jelas siapakah yang dimaksudkan Para Penggugat sebagai "Tergugat II" dalam Gugatan ini?, sementara dalam Gugatan hanya ditujukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian posita angka 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) di atas maka patutlah Gugatan Para Penggugat dapat ditolak dan/atau Gugatan Para Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

## **B. Gugatan Para Penggugat *Error In Persona***

Bahwa alasan **Gugatan Para Penggugat *EROR IN PERSONA*** adalah karena :

1. Dalam Gugatannya Para Penggugat telah Salah Sasaran dalam menarik Dr.FRANSINA YOTENI, PHd, ED sebagai Turut Tergugat, Karena Tergugat tidak pernah memberikan tugas kepada Turut Tergugat sebagai bagian pemasaran baik secara Tulisan maupun Lisan, namun Tergugat dan Turut Tergugat hanya teman biasa dan juga Turut Tergugat juga merupakan salah satu Pembeli Petak Tanah yang dijual oleh Tergugat yang seharusnya kedudukannya sama dengan Para Penggugat;

2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*pluriumlitis consortium*) karena :

Para Penggugat Tidak Menarik Kepala Suku atas nama SERVANUS BATE yang mengeluarkan Surat Pelepasan Atas Tanah Tersebut sebagai Tergugat, sebagaimana yang di sebutkan Para Penggugat dalam Posita gugatannya angka 26 (dua puluh enam), padahal seharusnya Kepala Suku tersebut juga seharusnya di tarik sebagai Tergugat dalam perkara ini sehingga memenuhi syarat formil suatu gugatan.

Berdasarkan uraian posita angka 1 dan 2 di atas maka patutlah Gugatan Para Penggugat Dapat Ditolak dan/atau Gugatan Para Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan replik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan replik Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Para Penggugat Obscur Libel, karena terdapat kesalahan nama dan alamat Tergugat menurut Majelis Hakim dalam perkara a quo yang menjadi Tergugat adalah saudari Katrin yang mana didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan belum memberikan bukti berupa Kwitansi, Surat Pelepasan Adat, dan Sertipikat terhadap tanah objek sengketa yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh para Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Tergugat hadir kuasanya dan setelah Majelis Hakim mencermati dalam jawabannya Tergugat mengakui telah menjual sebidang tanah kepada para Penggugat dengan harga per kaplingnya sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim bahwa apa yang dialihkan oleh Tergugat tersebut tidak cukup beralasan karena orang yang digugat oleh para Penggugat adalah Katrina yang adalah sama dengan Katrina Kambei yang telah melakukan jual beli tanah dengan para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat bahwa gugatan kabur tidak cukup beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan error in persona karena telah Salah Sasaran dalam menarik Dr.FRANSINA YOTENI, PHd, ED sebagai Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim untuk dapat menentukan apakah Turut Tergugat juga merupakan pihak yang juga iket dalam penjualan tanah kepada para Penggugat atau apakah ada peran dari Turut Tergugat dalam perbuatan melawan hukum kepada para Penggugat akan dibuktikan dalam pemeriksaan bukti yang diajukan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak karena Para Penggugat Tidak Menarik Kepala Suku atas nama Servanus Bate yang mengeluarkan Surat Pelepasan Atas Tanah tersebut sebagai Tergugat menurut Majelis Hakim dalam perkara a quo yang melakukan penjualan tanah kepada para Penggugat adalah Tergugat sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Kepala Suku atas nama Servanus Bate;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Halaman 30. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



## Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada akhir Tahun 2020 **Penggugat I** mendapat informasi melalui Via Whatshaap Group “Alumni Asrama Putri Pdt. Yan Momoribo”, yang telah dikirim oleh **Turut Tergugat** selaku Dosen STT-GKI Is Kijne tentang penjualan tanah milik **Tergugat** yang terletak di Kampung Bate Arso Keerom;
- Bahwa kemudian para Penggugat dan beberapa orang setuju untuk membeli tanah tersebut sehingga Para Penggugat bersama rombongan sempat melihat lokasi Tanah milik Tergugat tersebut;
- Bahwa selanjutnya Penggugat bersama dengan Turut Tergugat, rombongan Ibu Yembise dan saudara yang bernama Erik Ikembali turun ke lokasi untuk melihat dan meninjau lahan/Tanah dimaksud yang sudah dibersihkan sambil mengukur serta **Turut Tergugat** menunjukkan masing-masing kapling serta sekaligus dengan nama pemiliknya, Ketika itu **Penggugat I** bertanya kepada **Tergugat** bagaimana selanjutnya? Akan tetapi **Tergugat** mengatakan “**Nanti bicara dengan Turut Tergugat dikarenakan Tergugat sudah memberikan Tugas kepada Turut Tergugat untuk bagian Pemasaran**”;
- Bahwa kemudian para Penggugat telah melakukan pembayaran dengan mengirimkan uang sejumlah Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah) ke rekening Tergugat;
- Bahwa setelah pembayaran tersebut, para Penggugat meminta agar diberikan kwintansi pembayaran tanah namun Turut Tergugat meminta uang tambahan sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk pembersihan lahan dan **Turut Tergugat** meminta uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan **Turut Tergugat** mengatakan “**kalau tidak lunas, lahan akan dialihkan kepada orang lain**”;
- Bahwa para Penggugat sudah melakukan pembayaran secara lunas, namun **Tergugat** belum memberikan bukti berupa Kwitansi, Surat Pelepasan Adat, dan Sertipikat sampai saat ini sehingga perbuatan **Tergugat** adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan bantahan dalam jawaban sebagai berikut:

- Bahwa Lokasi Tanah yang dijual oleh Tergugat Kepada Para Penggugat adalah Tanah yang dimiliki oleh Tergugat Berdasarkan Surat Pelepasan yang ditandatangani oleh seorang Kepala Suku atas nama Servanus Bate pada Bulan Februari 2016, dan sampai dengan saat ini tanah tersebut masi ada dan masi atas nama Tergugat, demikianpula 4 (empat) petak tanah milik Para Penggugat juga masi ada dan Terugat masi menjaganya ;
- Bahwa Petak yang dijual oleh Tergugat sebanyak 21 Petak tanah, dengan harga per petak Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) harga tersebut belum termasuk biaya pengurusan Srtifikat dan biaya pembersihan lokasi petak tersebut;
- Bahwa setelah Para Penggugat meninjau dan mengukur lokasi tersebut akhirnya Para Penggugat dan Tergugat Setuju terkait Lokasi 4 Petak tersebut serta Nilai (Biaya) Perpetak yaitu Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta) belum termasuk biaya Pembersihan serta biaya Pengurusan Sertivikat Hak Milik, dan selanjutnya Para Penggugat melakukan pembayaran untuk 4 (empat) petak Total uang yang di tranfer sebesar Rp. 102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah) yang mana uang Rp.100.000.000,- (seraus juta rupiah) tersebut untuk biaya 4 (empat) Petak Tanah dan Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) biaya panjar pengurusan sertivikat untuk 4 (empat) petak tanah
- Bahwa kwitansi yang diminta Para Penggugat belum diberikan Tergugat karena Pembayaran dilakukan Para Penggugat menggunakan via Tranfer sehingga bukti pembayaran yang akurat yaitu bukti rekening koran bank; Kemudian 4 (empat) Petak tanah ini dibeli atas nama yang berbeda-beda sehingga Kwitansi Pembelian juga harus dengan nama yang berbeda-beda, dan sampai saat ini Para Penggugat tidak menjelaskan kepada Tergugat bahwa Kwitansi harus dibuat atas nama siapa? Apakah atas nama masing-masing atau sendiri-sendiri mengingat yang mengirim uang juga bukan masing-masing melainkan uang di kirim oleh orang yang berbeda.
- Terkait Surat pelepasan, Tergugat belum memberikan Surat Pelepasan untuk 4 (empat) Petak tersebut dikarenakan Surat Pelepasan yang ada pada Tergugat saat ini masi meliputi 21 Petak (belum dilakukan pemecahan) sehingga Tergugat masi dalam proses pengurusan pemecahannya dan sampai saat ini proses tersebut masi berjalan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terkait Sertifikat Hak Milik Tanah, Tergugat belum memberikan sertifikat kepada Para Penggugat karena Para Penggugat belum melunasi Uang biaya Pengurusan Sertifikat, dan juga sampai saat ini Tergugat masih dalam mengurus sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena hal-hal yang didalilkan oleh pihak Penggugat telah dibantah oleh pihak tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 Rbg, kedua belah pihak dibebani beban pembuktian untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan surat bukti yang bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang Saksi demikian juga pihak Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T -7 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah didalilkan oleh Penggugat yang dipersidangan telah diakui atau setidak-tidaknya tidak dibantah oleh Tergugat, demikian pula sebaliknya dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka menurut kesimpulan Majelis Hakim dalam perkara ini telah terdapat hal-hal yang sudah tidak dipertentangkan lagi oleh kedua belah pihak dan merupakan fakta-fakta hukum dalam perkara ini, yaitu :

- Bahwa para Penggugat telah sepakat untuk membeli tanah milik Tergugat dengan harga per petak sejumlah Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah);
- Bahwa para Penggugat telah mengirmkan uang untuk pembayaran tanah sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah) ke rekening milik Tergugat;
- Bahwa sampai dengan perkara a quo diajukan, Tergugat belum memberikan kwintansi, surat pelepasan tanah adat dan sertifikat kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun telah terbukti fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, ternyata dari dalil-dalil pokok kedua belah pihak yang berperkara sebagaimana terurai diatas, masih terdapat hal-hal yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak yang menurut kesimpulan Majelis Hakim hal-hal itulah yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu :

Halaman 33. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah benar antara para Penggugat dan Tergugat telah terjadi pembelian tanah milik Tergugat dan apakah benar para Penggugat telah menyetorkan uang untuk pembayaran tanah?
2. Apakah benar Tergugat belum memberikan kwitansi pembelian, surat pelepasan tanah adat dan sertifikat kepada para Penggugat sehingga perbuatan tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa terhadap inti pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatanmya para Penggugat mendalilkan bahwa telah melakukan pembelian tanah milik Tergugat dan telah melakukan pembayaran kepada Tergugat melalui rekening Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Setoran Tunai tanggal 02 Maret 2021 dan bukti P-3 berupa Bukti Setoran Tunai ke Rekening Ibu Katrina bahwa Penggugat II telah menyetorkan yang sejumlah Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) dan Rp18.500.000,00 (Delapan Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ke rekening milik Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa Bukti Setoran Tunai tanggal 26 Agustus 2021 bahwa Penggugat I telah menyetorkan uang sejumlah Rp28.500.000,00 (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) ke rekening Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-9 berupa Rekening Koran PT.Bank Pembangunan Daerah Papua KCU, Periode 01/03/2021 S.d 01/03/2021 an. Liberty Dorkas I Ronsumbre dan P-12 berupa Rekening Koran PT.Bank Mandiri Kantor Cabang Jayapura Abepura, Rekening Koran An. Liberty Dorkas I Ronsumbre bahwa Penggugat III telah melakukan pengiriman uang kepada Tergugat pada tanggal 01 Maret 2021 sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), tanggal 02 Maret 2021 sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), tanggal 07 Juni 2021 sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 08 Juni 2021 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan tanggal 10 Juni 2021 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P-10 berupa Rekening Koran PT.Bank Pembangunan Daerah Papua KCU, Periode 28/03/2021 S.d 28/05/2021 an. Theresia Magriet Ronsumbre dan bukti P-11 berupa Rekening Koran PT.Bank Pembangunan Daerah Papua KCU, Periode 01/03/2021 S.d 01/03/2021 an. Theresia Magriet Ronsumbre bahwa Penggugat III telah melakukan pengiriman

Halaman 34. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang kepada Tergugat pada tanggal 01 Maret 2021 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan tanggal 28 Mei 2021 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi para Penggugat Corina A. Kawer di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa benar Saksi bersama dengan para Penggugat ada membeli tanah milik Tergugat dan informasi mengenai pembelian tanah tersebut diperoleh dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk ukuran dari 1 (satu) kapling tanah seluas 50x50, dengan harga 1 kapling Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa menurut Saksi selain membayar tanah kaplingannya Saksi juga membayar pembersihan lahan dan biaya pembersihan lahan untuk 1 (satu) kaplingan tanah harganya sejumlah Rp1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi menerangkan bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat sekitar tahun 2022 dan saat itu saksi mau minta kwitansi pembelian kaplingan tanah tersebut, tapi Tergugat tidak memberikan kwitansinya dan hanya dikirim melalui whatsapp;

Bahwa Saksi sendiri mengetahui kalau Para Penggugat telah membayar sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi para Penggugat Edwin Matheus A. Saija di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa saksi sebagai Kuasa Hukum dari Para Penggugat saat Para Penggugat melapor Tergugat dan Turut Tergugat ke polisi terkait tanah kapling tersebut dan saat di Polisi, Tergugat diminta untuk melampirkan rekening koran yang mana dalam rekening koran tercetak nama-nama para pembeli yang melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening Tergugat;

Bahwa saksi mengetahui kalau lokasi tanah tersebut sudah ada sertifikat karena pada saat di polisi pihak BPN memperlihatkan Peta dari lokasi tanah tersebut yang diketahui kalau tanah tersebut sudah ada sertifikatnya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengakui bahwa para Penggugat telah sepakat untuk membeli tanah milik Tergugat dengan harga per petak sejumlah Rp.25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) hal mana menurut Majelis Hakim telah membuktikan bahwa benar para Penggugat telah membeli tanah milik Tergugat dan telah menyerahkan uang sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);

Halaman 35. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi Tergugat Carolina Elis Bonay pada pokoknya menerangkan Saksi mengetahui Tergugat membeli tanah 18H (delapan belas hektar) untuk buka usaha kolam ikan;

Bahwa setahu saksi karena Tergugat tidak punya modal untuk buka usaha, sehingga tanah tersebut Tergugat jual per kapling dengan harga per kapling Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa setahu saksi yang membeli tanah tersebut ada 21 (dua puluh satu) orang termasuk Para Penggugat;

Bahwa setahu saksi dari cerita Tergugat kalau Para Penggugat membeli 4 (empat) kapling tanah dan Para Penggugat melakukan pembayaran secara menciil, tapi saat ini sudah lunas;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut bahwa para Penggugat telah melakukan pembayaran tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah para Penggugat belum menerima kwitansi pembelian, surat pelepasan tanah adat dan sertifikat dari Tergugat?;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 dan P-8 bahwa para Penggugat telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat tanggal 18 Oktober 2022 dan tanggal 07 Desember 2022 karena Tergugat selaku pemilik tanah tidak memberikan kwitansi, pelepasan tanah adat dan sertifikat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat menerangkan bahwa kwitansi yang diminta Para Penggugat belum diberikan Tergugat karena Pembayaran dilakukan Para Penggugat menggunakan via Tranfer sehingga bukti pembayaran yang akurat yaitu bukti rekening koran bank; Kemudian 4 (empat) Petak tanah ini dibeli atas nama yang berbeda-beda sehingga Kwitansi Pembelian juga harus dengan nama yang berbeda-beda, dan sampai saat ini Para Penggugat tidak menjelaskan kepada Tergugat bahwa Kwitansi harus dibuat atas nama siapa sedangkan terkait Surat pelepasan, Tergugat belum memberikan Surat Pelepasan untuk 4 (empat) Petak tersebut dikarenakan Surat Pelepasan yang ada pada Tergugat saat ini masih meliputi 21 Petak (belum dilakukan pemecahan) sehingga Tergugat masi dalam proses pengurusan pemecahannya dan sampai saat ini proses tersebut masih berjalan dan terkait Sertifikat Hak Milik Tanah, Tergugat belum memberikan sertifikat kepada Para Penggugat karena Para Penggugat belum melunasi Uang biaya Pengurusan

Halaman 36. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat, dan juga sampai saat ini Tergugat masih dalam mengurus sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T-4 bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut telah memiliki pelepasan tanah adat yang ditandatangani oleh Servanus Bate pada bulan Februari 2016 hal mana dibenarkan oleh Saksi Tergugat Lukas Bagi yang juga ikut menandatangani surat pelepasan tanah adat selaku Ondoafi;

Menimbang, bahwa Saksi Carolina Elis Bonay pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut hanya memiliki pelepasan tanah adat dan belum mempunyai sertifikat;

Menimbang, bahwa terkait keberatan Tergugat bahwa surat pelepasan adat masih meliputi 21 Petak (belum dilakukan pemecahan) menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan karena sejak pembelian tanah tahun 2016, Tergugat telah memperoleh surat pelepasan adat dari pemilik tanah dan diketahui oleh ondoafi sejak bulan Februari 2016;

Menimbang, bahwa kemudian para Penggugat telah membeli tanah tersebut tahun 2021 artinya bahwa Tergugat sudah seharusnya menyerahkan surat pelepasan tanah adat kepada para Penggugat karena seperti fakta yang telah diuraikan bahwa para Penggugat telah membayar harga tanah dengan cara menyicil sampai dengan lunas namun sampai dengan perkara aquo disidangkan di pengadilan, Tergugat belum menyerahkan surat pelepasan tanah adat;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat Corina A. Kawer yang juga membeli tanah pada Tergugat juga menerangkan bahwa sampai dengan sekarang Saksi belum memperoleh surat pelepasan tanah adat dan juga memperoleh sertifikat;

Bahwa Saksi Corina A. Kawer sendiri pernah bertemu dengan Tergugat sekitar tahun 2022 dan saat itu saksi mau minta kwitansi pembelian kaplingan tanah tersebut, tapi Tergugat tidak memberikan kwitansinya dan hanya dikirim melalui whatsapp;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menjelaskan bahwa Tergugat belum mengurus sertifikat karena para Penggugat belum menyerahkan uang sertifikat;

Menimbang, bahwa terkait keberatan tersebut dari bukti P-6 bahwa pihak Pertanahan Kabupaten Keerom telah menyampaikan klarifikasi atas surat yang diajukan oleh para Penggugat yang pada pokoknya bahwa Tergugat belum pernah mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat kepada Badan

Halaman 37. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Keerom dan hanya sebatas melakukan pengecekan lokasi bidang tanah dimaksud;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati didalam lampiran bukti P-6 bahwa lokasi tanah yang dimohon tumpang tindih dengan tanah bersertifikat luasan 13.559 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat mengajukan bukti T-10 yang berisi keberatan dari Tergugat sekaligus Tergugat mempertanyakan mengenai pengajuan sertifikat yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun para Penggugat belum menyerahkan uang sertifikat sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat namun para Penggugat telah melakukan pembayaran artinya bahwa proses jual beli antara para Penggugat dan Tergugat telah selesai;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat Corina A. Kawer yang juga membeli tanah pada Tergugat menerangkan bahwa Tergugat menyampaikan untuk mendapatkan pelepasan harus membayar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan untuk pembuatan sertifikat nanti dibayar lagi;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut bahwa Tergugat sejak awal tidak pernah menjelaskan berapa nilai yang seharusnya dibayar oleh pembeli tanah untuk memperoleh tanah tersebut berserta dengan pelepasan tanah adat dan sertifikatnya dan menurut Majelis Hakim bahwa pelepasan tanah adat seharusnya tidak lagi dikenakan biaya karena sejak awal Tergugat membeli tanah tersebut, Tergugat sudah mengurus pelepasan tanah adatnya;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut bahwa sampai dengan diajukannya perkara aquo ternyata Tergugat selaku penjual tanah belum memberikan kwitansi pembelian tanah dari para Penggugat begitu juga dengan surat pelepasan tanah adat dan sertifikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana tersirat dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan suatu kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi, ada 4 (empat) kriteria untuk dapat dikatakan terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

Halaman 38. Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Jap



- a. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- b. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, atau;
- c. Perbuatan yang melanggar kaidah tata susila, atau;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati (Patih) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas adalah bersifat alternatif, sehingga adanya Perbuatan Melawan Hukum tersebut sudah cukup apabila salah satu kriteria tersebut diatas sudah dipenuhi;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim telah uraikan bahwa Tergugat selaku pejual tanah (pemilik tanah) belum menyerahkan kwitansi pembelian, pelepasan tanah adat dan sertifikat kepada para Penggugat padahal para Penggugat telah melakukan kewajibannya maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*Onerechtmatige daad*) karena melanggar hak subyektif dari para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan angka 3 patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yaitu tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar kerugian materil dan immateril, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tuntutan ganti kerugian yang didasarkan pada adanya perbuatan melawan hukum terdiri dari kerugian materil dan Immateriil;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kerugian materil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh seseorang, sedangkan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh seseorang di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh seseorang di kemudian hari;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pengertian kerugian materil dan immateril tersebut diatas, menurut Majelis Hakim bahwa kerugian materil yang dapat dikabulkan adalah sepanjang kerugian pembayaran uang pelunasan tanah yang telah dibayarkan oleh para Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka kerugian materil yang dapat diperhitungkan sebagai kerugian yang harus dibayar oleh



Tergugat kepada para Penggugat adalah sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immaterial berupa biaya pengurusan surat-surat dan biaya lain-lain menurut Majelis Hakim selama persidangan para Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian yang dialami oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 5 oleh karena Majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak cukup beralasan maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 6 oleh karena dari pemeriksaan di persidangan tidak cukup alasan untuk menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam pasal 191 RBG, maka menurut Majelis Hakim petitum gugatan angka 7 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka pihak Tergugat berada dipihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata serta peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan proses pembayaran sebidang tanah letaknya di Kampung Bate Jl. Baja – Arso, Kabupaten Keerom yang dilakukan oleh **Para Penggugat** melalui transfer Ke rekening BNI atas nama **Tergugat** adalah **sah menurut hukum**
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang telah menerima uang dari penjualan sebidang tanah dan belum memberikan berupa bukti kwitansi, Surat Pelepasan Adat dan Sertipikat kepada Para Penggugat sehingga telah layak dan patut secara hukum Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil yang dialami oleh **Para Penggugat** sejumlah Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.535.000,00 (Tiga juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024, oleh kami, Zaka Talpatty, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Korneles Waroi, S.H. dan Gracely N. Manuhutu, S.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ratna Kondolele, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

T.t.d

Korneles Waroi, S.H.

T.t.d

Gracely N. Manuhutu, S.H..

Hakim Ketua,

T.t.d

Zaka Talpatty, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

T.t.d

Ratna Kondolele, S.H., M.H.

## Perincians Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp	75.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp	1.400.000,00
4.	Biaya PNBPNBP	Rp	10.000,00
5.	Biaya PS	Rp	2.000.000,00
6.	Biaya Materai	Rp	10.000,00
7.	Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
<hr/>			
Jumlah		Rp	3.535.000,00