



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Papua Barat yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.q. KEMENTERIAN DALAM NEGERI C.q. GUBERNUR PROVINSI PAPUA BARAT C.q. BUPATI KABUPATEN KAIMANA**, beralamat di Jalan Sapta Taruna-Krooy Kabupaten Kaimana Provinsi Papua Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ahmad Matdoan, S.H. yang merupakan Advokat pada Kantor Hukum Ahmad Matdoan & Rekan yang beralamat di Jalan Utarum Air Merah Kabupaten Kaimana** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 054.AM.KMN.IX.2022 tanggal 16 September 2022 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

#### LAWAN:

- **SUWADI**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Kelurahan Kaimana Kota Kecamatan Kaimana Kabupaten Kaimana Provinsi Papua Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Jatir Yuda Marau, S.H., CLA, Fransischo S. Suwatalbessy, S.H., Edy Tuharea, S.H., Maichel Raimond Warouw, S.H., yang kesemuanya adalah advokat pada Kantor Hukum Jatir Yuda Marau & Partners yang beralamat di Jalan Kapitan Patimura Lrg Pandai Besi No 03 Kelurahan Tampa Garam Distrik Maladom Mes Kota Sorong Provinsi Papua Barat** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 33/LO-JYM/SKK/VIII/2022 tertanggal 18 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat;**

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

**Telah membaca:**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Papua Barat Tanggal 07 Februari 2023 Nomor 5/Pdt/2023/PT MNK, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 5/Pdt/2023/PT MNK Tanggal 07 Februari 2023 untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Hari Sidang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 5/Pdt/2023/PT. MNK pada Tanggal 08 Februari 2023;
4. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn Tanggal 28 Desember 2022, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan Tanggal 8 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kaimana pada Tanggal 9 September 2022 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang Tanah seluas  $\pm 66.516 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Utarom/Bantemi, Kampung Trikora, Distrik Kaimana, atas nama SUWADI berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Naser Ufnia pada tanggal 01 Januari 2008 dan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang dikeluarkan oleh Kepala kampung Trikora pada tanggal 01 Januari 2008 dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Tanah Kosong
  - Timur : jumina la Ode
  - Selatan : Nasar Bary
  - Barat : Alharis – Ufnia
2. Bahwa pada tahun 2008 Tergugat memerlukan bidang tanah untuk penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum yaitu pembangunan perumahan Pegawai Negeri Sipil/BAPERTARUM, dan salah satu lokasi tanah yang di gunakan adalah Tanah milik Penggugat sebagaimana di maksud pada angka 1 (satu) tersebut diatas dan Tergugat berjanji memberikan Ganti Rugi yang layak dan adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Penggugat;
3. Bahwa atas bidang Tanah Milik Penggugat terdapat Tanam Tumbu berupa:
  - Pohon Kelapa Anakan : 30 Pohon,
  - Pohon Kelapa Dewasa : 76 Pohon,

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pohon Kelapa Berbuah : 182 Pohon
- 4. Bahwa Tergugat telah memberikan Panjar Ganti Rugi atas bidang tanah seluas ± 66.516 M<sup>2</sup> dan Tanaman Tumbuh yang berada diatasnya kepada Penggugat dengan total panjar sebesar Rp. 105.000.000,- (*seratus lima juta rupiah*), di lakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut :
  - Tahap I Tanggal 26 September 2008 Tergugat melalui Dinas PU dan Perhubungan melakukan Panjar Ganti Rugi Kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*);
  - Tahap II Tanggal 11 Oktober 2008 Tergugat dengan dasar Disposisi Sekretaris Daerah (Sekda) melalui Dinas PU Melakukan Panjar Ganti Rugi Tanah dan Tanaman Tumbuh kepada penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*);
  - Tahapan III Tanggal 21 Nopember 2008 dengan dasar Disposisi Sekretaris Daerah (Sekda) melalui Dinas PU Melakukan Panjar Ganti Rugi Tanah dan Tanaman Tumbuh kepada penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*);
- 5. Bahwa sejak Penggugat menerima Panjar tersebut, Penggugat tidak lagi menguasai Bidang Tanah milik Penggugat dan/atau memanfaakannya lagi, dan oleh Tergugat telah memasang Papan/Plan bahwa Tanah tersebut adalah milik Tergugat;
- 6. Bahwa atas bidang tanah milik Penggugat seluas ± 66.516 M<sup>2</sup>, oleh Pemilik Hak Ulayat/Petuanan meminta/mengklaim melalui Tergugat dalam hal ini Kepala Bagian Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Kaimana agar Penggugat menyerahkan Sebagian tanahnya yaitu seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter) persegi kepada Pemilik Ulayat/Petuanan Adat, agar tidak terjadi permasalahan yang berdampak pada proses pengadaan Tanah terhadap program pembangunan tersebut serta terhalangnya pembayaran Ganti Rugi kepada Penggugat, maka hal tersebut disepakati oleh Penggugat dengan catatan Pembayaran Ganti Rugi atas sisa tanah milik Penggugat akan diselesaikan segera, sehingga Luasan Tanah Penggugat berkurang menjadi ± 46.516 M<sup>2</sup> yang akan di Ganti Rugi oleh Tergugat dan adapun atas bidang tanah milik Penggugat yang telah di berikan kepada Pemilik Hak

Halaman 3 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ulayat/Petuanan yaitu seluas 20.000 M<sup>2</sup>, Tergugat telah memberikan Ganti Rugi kepada Pemilik Hak Ulayat tersebut;

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali berupaya untuk bertemu dengan Tergugat untuk membicarakan penyelesaian pembayaran sisa tanah milik Penggugat tersebut, namun semua itu tidak membawa hasil apapun, sehingga mengakibatkan Penggugat merasa dirugikan atas segala macam tipu muslihat dan ternyata Tergugat Cedera janji akan membayar Ganti Rugi yang layak dan adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh karena itu wajarlah bila Penggugat menuntutnya lewat Pengadilan Negeri Kaimana;

8. Bahwa hitungan kerugian yang layak dan adil sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku saat ini, dihitung berdasarkan Luasan tanah Penggugat yaitu sisa seluas ± 46.516 M<sup>2</sup> dengan NJOP yang berlaku saat ini di daerah tersebut sebesar Rp 103.000/M<sup>2</sup> dan Tanaman Tumbuh sesuai dengan Peraturan Bupati Kaimana Nomor 4 Tahun 2009 tentang Penetapan Harga Ganti Rugi Tanaman adalah sebesar Rp. 4.740.448.000,- (empat miliar tujuh ratus empat puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu *rupiah* dengan rincian sebagai berikut :

- Luasan Tanah 46.516 M <sup>2</sup> X NJOP Rp. 103.000/M <sup>2</sup>	=Rp. 4.791.148.000,-
- Pohon kelapa Anakan 30 Pohon @ Rp. 40.000	= Rp. 1.200.000,-
- Pohon Kelapa dewasa 76 Pohon @ Rp.100.000	= Rp. 7.600.000,-
- Pohon Kelapa berbuah 182 Pohon @ Rp. 250.000	= Rp. 45.500.000,-
Total Kerugian	=Rp. 4.845.448.000,-

Potongan Panjar Ganti Rugi = Rp. 105.000.000,-

Sisa Pembayaran Ganti Rugi Rp. 4.740.448.000,-

Terbilang : (empat miliar tujuh ratus empat puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu *rupiah*);

9. Bahwa Karena Penggugat Khawatir Tergugat Mengalihkan dan/atau Menjual kepada orang lain, maka Penggugat Mohon agar di letakan Sita Jaminan atasnya;

10. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini nanti, Maka Penggugat Mohon agar Tergugat di hukum membayar Uang Paksa kepada

Halaman 4 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai di laksanakan;

11. Bahwa Penggugat mohon Putusan serta merta walau ada *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi* dari Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Kaimana Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini;
3. Menyatakan Sah Menurut hukum Tergugat melakukan Panjar Pembayaran Ganti Rugi Tanah dengan luas 46.516 M<sup>2</sup> dan Tanaman Tumbu yang telah di berikan Kepada Penggugat dengan Total sebesar Rp. 105.000.000,- (*seratus lima juta rupiah*);
4. Menyatakan Tergugat cedera janji tidak melunasi Sisa Pembayaran Tanah dan Tanaman Tumbuh sebesar Rp. 4.740.448.000,- (*empat miliar tujuh ratus empat puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

- Luasan Tanah 46.516 M<sup>2</sup> X NJOP Rp. 103.000/M2 = Rp. 4. 791.148.000,-
- Pohon kelapa Anakan 30 Pohon @ Rp. 40.000 = Rp. 1.200.000,-
- Pohon Kelapa dewasa 76 Pohon @ Rp.100.000 = Rp. 7.600.000,-
- Pohon Kelapa berbuah 182 Pohon @ Rp. 250.000 = Rp. 45.500.000,-

Total Kerugian = Rp. 4.845.448.000,-

Potongan Panjar Ganti Rugi = Rp. 105.000.000,-

Sisa Pembayaran Ganti Rugi = Rp. 4.740.448.000,-

Terbilang : (*empat miliar tujuh ratus empat puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah*);

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sisa Pembayaran Tanah dan Tanaman Tumbuh sebesar sebesar Rp. 4.740.448.000,- (empat miliar tujuh ratus empat puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah) secara Tunai/sekaligus;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam Perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa Kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak isi Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan Putusan Perkara ini serta merta dijalankan walau Verzet Banding atau Kasasi dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat membayar Biaya Perkara.

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

Subsider:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## DALAM EKSPESI

### A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

#### 1. Dasar Gugatan Penggugat Tidak Jelas

- 1.1. Bahwa pada intinya gugatan Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan cidera janji yang merugikan Penggugat, sehingga Tergugat menuntut pembayaran ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana dalil posita gugatan point 2, 6 dan point 7 serta petitum gugatan point 4 dan 5 adalah dalil gugatan yang **tidak berdasar dan keliru** ;
- 1.2. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian/perikatan dengan Penggugat, apa lagi berjanji untuk membeli seluruh bidang tanah yang diklaim milik Penggugat, dalil gugatan Penggugat tersebut hanyalah halusinasi Penggugat yang tidak berdasar ;
- 1.3. Bahwa kekeliruan dalam mendalilkan dasar gugatan (*feitelike grond*) seperti gugatan Penggugat menyebabkan gugatan kabur/tidak jelas, untuk itu patut dan layak menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ekspesi Tergugat tentang Eksepsi Dasar Gugatan Tidak Jelas menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas, tidak lengkap dan kabur (*obscuure libel*), untuk itu patut dan layak menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalil-dalil pada bagian eksepsi dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dari jawaban pada pokok perkara, untuk itu Tergugat mohon kiranya dapat dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara.

Pada prinsipnya secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat.

Adapun jawaban Tergugat pada bagian pokok perkara tersusun sebagai berikut :

1. Bahwa dalam posita gugatan point 1, Penggugat mendalilkan terdapat harta peninggalan (warisan) berupa sebidang tanah seluas  $\pm 66.516$  m<sup>2</sup> terletak di Jl. Utarom/Bantemi, Kampung Trikora, Distrik Kaimana adalah dalil yang sangat diragukan.

Sebab sepanjang jalan utarum/bantemi dari Krooy sampai dengan kampung baru tidak ada lagi tanah kosong atau sudah terdapat rumah penduduk/masyarakat, sementara dari depan jalan utarum/bantemi menuju arah timur kurang lebih sejauh 1 km ke belakang juga terdapat rumah penduduk, setelah itu baru terdapat tanah kosong, sebagian kecil tanah keras dan selebihnya lagi tanah rawa atau berair.

Sehingga Tergugat **mensomir** Penggugat untuk menunjuk tanah yang diklaim milik Penggugat terletak pada dibagian mana dan dengan luas  $\pm 66.516$  m<sup>2</sup> ?;

2. Bahwa dalam posita gugatan point 2 dan 4, Penggugat mendalilkan Tergugat pernah berjanji kepada Penggugat untuk memberikan ganti rugi yang adil dan layak kepada Penggugat dan melakukan panjar ganti rugi atas bidang tanah seluas  $\pm 66.516$  m<sup>2</sup> terletak di Jl. Utarom/Bantemi adalah dalil yang tidak berdasar dan keliru ;

Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian dalam bentuk apa pun juga dengan Penggugat, apa lagi berjanji untuk membeli seluruh tanah milik Penggugat adalah tidak benar, dalil Penggugat demikian hanyalah halusinasi Penggugat, pada bagian ini Tergugat juga **mensomir** Penggugat untuk membuktikannya ;

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlu dijelaskan bahwa mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan apa pun pada Tahun 2008 bukan merupakan tugas dan wewenang Dinas PU, tetapi pada Bagian Administrasi Pembangunan dan Pertanahan Setda Kabupaten Kaimana, dan saat ini sesuai nomenklatur urusan pertanahan berada pada Dinas Pertanahan Perumahan dan Kawasan Permukiman ;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 3 tidak perlu dijawab ;
4. Dalil gugatan Penggugat pada poin 5 yang menyatakan bahwa sejak Penggugat menerima panjar pertama kali, Penggugat tidak lagi menguasai bidang tanah milik Penggugat dan/atau memanfaatkannya lagi adalah dalil yang keliru dan bohong besar ;

Dalil gugatan Penggugat tersebut di atas seolah-olah menyatakan perbuatan Tergugat menyebabkan Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, benarnya adalah Tergugat tidak pernah melarang Penggugat mengambil, menguasai dan memanfaatkan tanah Penggugat, tidak ada aktifitas apa pun yang dilakukan oleh Tergugat pada lokasi tanah Penggugat, sampai dengan saat ini tanah dalam keadaan kosong dan Tergugat sama sekali tidak membutuhkan tanah Penggugat, sebaliknya Penggugatlah yang membutuhkan Tergugat dengan cara memohon kepada Tergugat untuk membeli tanah Penggugat ;

Kemudian dalil yang menyatakan Tergugat telah memasang plang papan nama dilokasi tanah Penggugat adalah bohong besar, sebab Tergugat tidak memasang plang papan nama di lokasi tanah Penggugat ;

Benarnya Tergugat memasang plang papan nama tetapi itu dipasang pada lokasi tanah yang sudah dibeli Tergugat dari tanah yang di klaim milik Halim Harbelubun (Ipar Penggugat) ;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 6 adalah tidak benar, tidak berdasar dan membingungkan. Pada intinya Tergugat tidak ada sangkut pautnya dengan Pemilik Ulayat/Petuanan Adat, soal Penggugat menyerahkan kembali tanah yang diklaim milik Penggugat kepada pemilik ulayat/petuanan adat bukan urusan Tergugat ;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 7 menyatakan Tergugat melakukan perbuatan tipu muslihat sehingga menimbulkan kerugian yang dirasakan Penggugat dan melakukan cedera janji adalah dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan keliru ;

Halaman 8 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, kemudian tidak melakukan perbuatan tipu muslihat serta tidak melakukan perbuatan cedera janji dalam bentuk apapun juga terhadap Penggugat, pada bagian dalil ini Tergugat kembali mensomir Penggugat untuk membuktikannya ;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 8 adalah tidak berdasar dan keliru. Tergugat tidak pernah melakukan kerugian terhadap Penggugat, sehingga Tergugat tidak mempunyai kewajiban membayar ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Penggugat;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 9 menyatakan Penggugat merasa khawatir Tergugat mengalihkan dan/atau menjual kepada orang lain sehingga Penggugat meminta agar diletakkan sita jaminan di atasnya adalah dalil yang mengada-ngada ;
9. Bagaimana mungkin Tergugat mengalihkan dan/atau menjual tanah yang diklaim milik Penggugat kepada pihak ketiga lainnya, sedangkan tanah yang sudah dibeli lunas Tergugat dari Bapak Halim Harbelubun (Ipar Penggugat) sampai saat ini masih dalam keadaan kosong, selain dari pada itu Tergugat adalah bukan badan hukum perdata apa lagi pribadi tetapi Tergugat adalah Institusi tentu melakukan sesuatu Tindakan mengenai aset bergerak maupun tidak bergerak haruslah sesuai dengan aturan ;
10. Bahwa Tergugat menolak dalil jawaban ponit 10 dan 11 gugatan Penggugat sebab dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan mengada-ngada.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan jawaban terhadap pokok perkara tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* dengan amar sebagai berikut :

## DALAM EKSPESI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 9 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, Pengadilan Negeri Kaimana telah menjatuhkan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn tanggal 28 Desember 2022 yang amarnya sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum panjar pembayaran ganti rugi tanah dengan luas 46.516 M<sup>2</sup> dan tanaman tumbuh yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) adalah sah;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cedera janji;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 4.686.148.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh enam juta seratus empat puluh delapan ribu rupiah) secara tunai / sekaligus;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 460.000,00 (empat ratus enam puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Banding Nomor 2/Akta./Pdt.G/2023/PN. Kmn Tanggal 4 Januari 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kaimana yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Mnk Tanggal 28 Desember 2022 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada Tanggal 5 Januari 2023 ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding pada Tanggal 10 Januari 2023 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kaimana pada Tanggal 11 Januari 2023 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada Tanggal 11 Januari 2023;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut didasarkan pada alasan alasan sebagai berikut :

## TENTANG EKSEPSI :

Halaman 10 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam halaman 19 paragraf keempat *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kaimana berpendapat dengan pertimbangannya sebagai berikut :

“...Sedangkan mengenai ada atau tidaknya perjanjian antara pihak yang berperkara (*in casu* Penggugat dan Tergugat) sehingga timbul tuntutan ganti kerugian baik itu perjanjian secara lisan maupun tertulis, hal tersebut telah pula menyentuh pokok perkara yang menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, sehingga eksepsi tersebut akan di pertimbangkan bersama dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara (*Vide* : Putusan MARI No. 935 K/Sip/1985 tertanggal 30 September 1996). Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka beralasan hukum untuk menolak eksepsi dari Tergugat”

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana dalam memberikan pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dengan memberikan penafsiran peristiwa kongkrit berupa tanda terima panjar biaya pada Tahun 2008 sebagai bentuk kesepakatan jual beli adalah **salah/keliru**.

Bahwa Bagian 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang **sah**, Pasal 1320 KUHPerdata, menyatakan:

Supaya terjadinya persetujuan yang **sah**, **perlu dipenuhi empat syarat** ;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat persetujuan atau perjanjian sebagaimana tersebut di atas merupakan **syarat kolektif bukan syarat alternatif**, artinya supaya dianggap suatu perjanjian/kesepakatan dianggap **sah**, maka **harus** dipenuhi keseluruhan dari syarat-syarat/unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, jika salah satu syarat tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian/kesepakatan tersebut dianggap **tidak sah** atau sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

Bahwa menurut **Subekti**, “**Hukum Perjanjian**”, **Jakarta, 1985, Hal. 17** menerangkan bahwa dua syarat-syarat pertama dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat-syarat yang terakhir

Halaman **11** dari **36** Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Bahwa untuk jelasnya berikut ini diuraikan syarat-syarat/unsur-unsur perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut :

## Ad.1 Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat perjanjian dinyatakan sah yang pertama adalah adanya kesepakatan para pihak. Artinya **harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian**. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri.

Apakah tanda pembayaran Tahun 2008 yang dibayarkan oleh Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan kepada Terbanding semula Penggugat dapat dianggap merupakan kesepakatan para pihak dalam membuat Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam syarat pertama Pasal 1320 KUHPerdata?

Bahwa Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan bukan merupakan pihak/subjek hukum yang berwenang atau cakap dalam mewakili Pembanding semula Tergugat dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana dalam hal melakukan perikatan.

Bahwa hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan :

***“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”***

Bahwa uraian syarat pertama ini berhubungan juga dengan syarat kedua Pasal 1320 KUHPerdata sebagai berikut.

## Ad.2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Bahwa sebagaimana menurut **Judex Facti** pada Pengadilan Negeri Kaimana menganggap tanda pembayaran Tahun 2008 sebagai bentuk kesepakatan jual beli antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding/Penggugat adalah **salah/keliru**.

Bahwa pihak/subjek hukum yang terdapat dalam tanda pembayaran Tahun 2008 adalah Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan dan atasan langsungnya bukan merupakan pihak/subjek hukum yang dianggap

Halaman 12 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			

### 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

berwenang/cakap bertindak mewakili untuk dan atas nama Pembanding semula Tergugat dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana.

Bahwa menurut Pasal 1 ayat 3 UU No. 23 Tahun 2014, menyatakan :

**“Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom”**

Pasal 59 ayat 1 dan 2 UU No. 23 Tahun 2014, menyatakan :

**“Setiap Daerah dipimpin oleh kepala Pemerintahan Daerah yang disebut kepala daerah”**

**“Kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Daerah provinsi disebut gubernur, untuk Daerah kabupaten disebut bupati, dan untuk Daerah kota disebut wali kota”**

Bahwa dengan demikian pihak/subjek hukum yang berwenang atau cakap mewakili Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana sebagai subjek hukum badan dalam melakukan kesepakatan perjanjian dengan pihak lainnya adalah Bupati Kabupaten Kaimana pada Tahun 2008 yaitu sepanjang pengetahuan Pembanding semula Tergugat Bupati Kabupaten Kaimana Tahun 2008 adalah Drs. Hasan Achmad, M.Si.

Bahwa fakta persidangan baik dalam agenda bukti surat maupun keterangan kesaksian tidak terungkap dan tidak dapat dibuktikan pernah dilakukan kesepakatan antara Pembanding semula Tergugat yang diwakilkan oleh Bupati Kabupaten Kaimana Drs. Hasan Achmad, M.Si. dengan Terbanding semula Penggugat.

Dengan demikian, pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana yang menganggap tanda bukti pembayaran sebagai bentuk jual beli adalah pertimbangan hukum yang **salah/keliru**.

## TENTANG POKOK PERKARA :

2. Bahwa pada halaman 21 paragraf kedua s/d paragraf keenam pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana sebagai berikut :

“Menimbang, pada tahun 2008 Tergugat memerlukan bidang tanah untuk penyediaan infastruktur yaitu Pembangunan Perumahan Pegawai Negeri

*Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK*

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sipil /BAPERTARUM dan Tergugat menggunakan tanah milik Penggugat tersebut diatas”

Bahwa Tergugat telah memberikan panjar terhadap ganti rugi atas objek sengketa seluas ± 66.516 M<sup>2</sup> dan tanaman tumbuh yang berada diatasnya kepada Penggugat sebesar Rp.105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

1. Tahap I, tanggal 26 September 2008, Tergugat melalui Dinas PU dan Perhubungan melakukan panjar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
2. Tahap II, tanggal 11 Oktober 2008, berdasarkan diposisi Sekretaris Daerah (Sekda) melalui Dinas PU melakukan pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman tumbuh kepada Penggugat sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)
3. Tahap III, tanggal 21 November 2008, berdasarkan diposisi Sekretaris Daerah (Sekda) melalui Dinas PU melakukan pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman tumbuh kepada Penggugat sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah)

Bahwa setelah pembayaran panjar tersebut, Penggugat tidak lagi dapat mengambil manfaat dari objek sengketa

Bahwa objek sengketa seluas ± 66.516 M<sup>2</sup> milik Penggugat telah diserahkan kepada pemilik hak Ulayat / Penuanan seluas 20.000 M<sup>2</sup>, sehingga luas tanah Penggugat yang menjadi objek sengketa berkurang menjadi kurang lebih ± 46.615 M<sup>2</sup>

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana tidak sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan hasil pemeriksaan setempat.

Bahwa pada Tahun 2008 terdapat wacana rencana Pembangunan Perumahan Pegawai Negeri Sipil diwilayah Bantemi, akan tetapi hal itu hanya sebatas wacana saja karena tidak pernah dilaksanakan/direalisasikan, kemudian Pembanding semula Tergugat tidak menggunakan tanah milik Terbanding semula Penggugat.

Halaman 14 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan pemeriksaan setempat dan fakta yang terungkap dipersidangan, lokasi tanah obyek sengketa saat ini dalam keadaan kosong, belum bersertifikat, kondisi tanah sebagian kering dan sebagian besar lumpur ber-air, lokasi tanah obyek sengketa masih dalam penguasaan Terbanding semula Penggugat dan masih menjadi milik sah Terbanding semula Penggugat, karena Asli Surat Pernyataan Pelepassa Hak Atas Tanah masih atas nama Terbanding semula /Penggugat dan dalam penguasaan Terbanding semula Penggugat.

Bahwa dengan demikian, Pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat tidak lagi menguasai obyek sengketa dan memanfaatkannya lagi adalah **salah/keliru**, karena tidak sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat dan fakta persidangan.

Terbanding semula Penggugat tidak dapat mengasai dan memanfaatkan lokasi tanah obyek sengketa bukan karena dikuasai oleh Pemanding semula Tergugat dan Pemanding semula Tergugat tidak pernah melarang atau mencegat Terbanding semula Penggugat untuk menguasai dan melakukan aktifitas pada lokasi tanah obyek sengketa.

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana yang menyatakan plan papan nama yang bertuliskan tanah ini milik Pemda berada dilokasi tanah obyek sengketa adalah salah/keliru. Pada pelaksanaan pemeriksaan setempat Pemanding semula Tergugat telah melakukan keberatan dan klarifikasi terkait dengan penunjukan lokasi tanah yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat, dimana lokasi tanah yang terdapat plan papan nama tanah ini milik Pemda berada dilokasi tanah Pemda yang telah bersertifikat hak pakai (SHP) No. 00084/Trikora atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana (Vide : Bukti T.8 dan T.9).

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana terhadap Pembayaran I, tanggal 26 September 2008, Pembayaran II, tanggal 11 Oktober 2008 dan Pembayaran III, tanggal 21 November 2008 merupakan bagian panjar jual beli dan dianggap bagian dari perjanjian jual beli antara Pemanding semula Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat adalah **salah/keliru**.

Halaman 15 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana didalilkan sebelumnya pada bagian eksepsi, tanda pembayaran Tahun 2008 tersebut di atas tidak dapat dianggap sebagai bukti adanya perjanjian jual beli tanah antara Pemanding semula Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat karena perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi unsur pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang melakukan pengikatan dan kecekapan untuk melakukan pengikatan.

- 3. Bahwa pada halaman 25 paragraf kedua s/d halaman 26 paragraf pertama pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga gugatan Penggugat yaitu menyatakan sah menurut hukum, Tergugat melakukan panjar pembayaran ganti rugi tanah seluas 46,516 M<sup>2</sup> dan tanaman tumbuh yang telah diberikan kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah)*

*Menimbang, bahwa objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana tanda bukti P-2 berupa surat keterangan bukti pemilikan tanah adat yang dikeluarkan oleh kepala kampung trikora pada tanggal 1 Januari 2008 seluas 66.516 M<sup>2</sup> yang terletak di jalan utarum / bantemi telah diberikan kepada pemilik hak Ulayat petuanan seluas 20.000 M<sup>2</sup> berdasarkan tanda bukti P-4 yaitu pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh HALIM HARBELUBUN sebagai Pihak Pertama dan DULA SANATRAU sebagai Pihak Kedua pada tanggal 9 November 2022, sehingga terhadap luas objek sengketa menjadi 46.516 M<sup>2</sup>*

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang bersesuaian, serta hal-hal tersebut tidak disangkal oleh Tergugat, diketahui jika telah terjadi pembayaran panjar ganti rugi tanah dari Tergugat kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:*

- *Pembayaran I, tanggal 26 September 2008, Tergugat melalui Bendahara pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan melakukan pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman seluas ± 7 Ha atas nama Bapak SUWADI kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sebagaimana tanda bukti P-7*

Halaman 16 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran II, tanggal 11 Oktober 2008, Tergugat melalui Bendahara pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan melakukan pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman seluas ± 7 Ha atas nama Bapak SUWADI kepada Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), sebagaimana tanda bukti P-8
- Pembayaran III, tanggal 21 November 2008, berdasarkan disposisi Sekretaris Daerah (Sekda) melalui Dinas PU Tergugat melalui Dinas PU melakukan pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman seluas ± 7 Ha atas nama Bapak SUWADI kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana tanda bukti P-9

Menimbang, bahwa total panjar ganti rugi tanah dan tanaman yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut majelis Hakim petitem ketiga beralasan hukum untuk dikabulkan”

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana dalam memberikan pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) dengan memberikan penafsiran peristiwa kongkrit berupa tanda terima panjar biaya pada Tahun 2008 sebagai bentuk kesepakatan jual beli adalah salah/keliru.

Bahwa Bagian 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah, Pasal 1320 KUHPerdata, menyatakan:

Supaya terjadinya persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat persetujuan atau perjanjian sebagaimana tersebut di atas merupakan **syarat kolektif bukan syarat alternatif**, artinya supaya dianggap suatu perjanjian/kesepakatan dianggap **sah**, maka **harus** dipenuhi keseluruhan dari syarat-syarat/unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, jika salah satu syarat tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian/kesepakatan tersebut dianggap **tidak sah** atau sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

Halaman 17 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut **Subekti**, “**Hukum Perjanjian**”, **Jakarta, 1985, Hal. 17** menerangkan bahwa dua syarat-syarat pertama dalam Pasal 1320 KUHPerduta, dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat-syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Bahwa untuk jelasnya berikut ini diuraikan syarat-syarat/unsur-unsur perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta sebagai berikut :

## **Ad.1 Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**

Syarat perjanjian dinyatakan sah yang pertama adalah adanya kesepakatan para pihak. Artinya **harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian**. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri.

Apakah tanda pembayaran Tahun 2008 yang dibayarkan oleh Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan kepada Terbanding semula Penggugat dapat dianggap merupakan kesepakatan para pihak dalam membuat Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam syarat pertama Pasal 1320 KUHPerduta?

Bahwa Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan bukan merupakan pihak/subjek hukum yang berwenang atau cakap dalam mewakili Pembanding semula Tergugat dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana dalam hal melakukan perikatan.

Bahwa hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 1321 KUHPerduta yang menyatakan :

***“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”***

Bahwa uraian syarat pertama ini berhubungan juga dengan syarat kedua Pasal 1320 KUHPerduta sebagai berikut.

## **Ad.2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Bahwa sebagaimana menurut **Judex Facti** pada Pengadilan Negeri Kaimana menganggap tanda pembayaran Tahun 2008 sebagai bentuk kesepakatan jual

Halaman **18** dari **36** Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli antara Pembanding semula Tergugat dan Terbanding/Penggugat adalah salah/keliru.

Bahwa pihak/subjek hukum yang terdapat dalam tanda pembayaran Tahun 2008 adalah Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan dan atasan langsungnya bukan merupakan pihak/subjek hukum yang dianggap berwenang/cakap bertindak mewakili untuk dan atas nama Pembanding semula Tergugat dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana.

Bahwa menurut Pasal 1 ayat 3 UU No. 23 Tahun 2014, menyatakan :

***“Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom”***

Pasal 59 ayat 1 dan 2 UU No. 23 Tahun 2014, menyatakan :

***“Setiap Daerah dipimpin oleh kepala Pemerintahan Daerah yang disebut kepala daerah”***

***“Kepala daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk Daerah provinsi disebut gubernur, untuk Daerah kabupaten disebut bupati, dan untuk Daerah kota disebut wali kota”***

Bahwa dengan demikian pihak/subjek hukum yang berwenang atau cakap mewakili Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana sebagai subjek hukum badan dalam melakukan kesepakatan perjanjian dengan pihak lainnya adalah Bupati Kabupaten Kaimana pada Tahun 2008 yaitu sepanjang pengetahuan Pembanding semula Tergugat Bupati Kabupaten Kaimana Tahun 2008 adalah Drs. Hasan Achmad, M.Si.

Bahwa fakta persidangan baik dalam agenda bukti surat maupun keterangan kesaksian tidak terungkap dan tidak dapat dibuktikan pernah dilakukan kesepakatan antara Pembanding semula Tergugat yang diwakilkan oleh Bupati Kabupaten Kaimana Drs. Hasan Achmad, M.Si. dengan Terbanding / Penggugat.

Dengan demikian, pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana yang menganggap tanda bukti pembayaran sebagai bentuk jual beli adalah pertimbangan hukum yang **salah/keliru**.

Halaman 19 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada halaman 26 paragraf keenam s/d halaman 27 paragraf kelima pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* pada **Pengadilan Negeri Kaimana sebagai berikut :**

*“Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;*

*Menimbang, bahwa suatu keadaan wanprestasi atau cidera janji apabila suatu pihak melalaikan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan atau sebagaimana diatur Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang perikatan (*Verbintenissen*). Menurut Pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata “si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan si berhutang akan terus dianggap lalai, dengan lewatnya waktu yang ditentukan” Dikatakan lalai dalam melaksanakan kontrak atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu untuk memberikan sesuatu, yang meliputi 3 (tiga) hal, antara lain;*

- *Kegagalan total untuk melaksanakan perjanjian;*
- *Kegagalan untuk melaksanakan perjanjian dalam jangka waktu yang telah disepakati;*
- *Kegagalan untuk melaksanakan perjanjian secara patut dan benar;*

*Menimbang, bahwa terkait unsur wanprestasi, terdapat 4,(empat) unsur dalam wanprestasi, anantara lain:*

- *Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;*
- *Melakukan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;*
- *Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
- *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan*

*Menimbang, bahwa Terhadap gugatan Penggugat kepada Tergugat terkait wanpretasi, Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan terkait jual beli tanah Penggugat kepada Tergugat yaitu Tergugat tidak membayarkan sisa pembayaran objek sengketa kepada Penggugat, sejak kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2008 yang diikuti dengan*

Halaman 20 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pembayaran panjar ganti rugi terhadap objek sengketa sebesar Rp. 105.000.000.00 (seratus lima juta rupiah);*

*Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dengan tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan yaitu tidak melakukan pembayaran sisa ganti kerugian objek sengketa”*

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Terbanding semula Penggugat berupa tidak melakukan apa yang diperjanjikan terkait jual beli tanah Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Penggugat yaitu Tergugat tidak membayar sisa pembayaran obyek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat adalah pertimbangan salah/keliru.

Bahwa untuk dapat **menentukan seseorang lalai** atau **ingkar janji (wanprestasi)**, terlebih dahulu harus ditentukan apakah seseorang itu dalam keadaan lalai? Guna dapat menentukan seseorang dalam keadaan lalai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yaitu ;

***“Si berutang dinyatakan dalam keadaan lalai, baik dengan perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu, atau ia berada dalam keadaan lalai demi perikatannya sendiri, jika perikatan itu membawa akibat, bahwa si berutang berada dalam keadaan lalai, dengan lewatnya waktu yang ditentukan saja”***

Bahwa seseorang dikatakan lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Kapan dapat menentukan waktu seseorang dapat dikategorikan telah lalai?

Bahwa dalam fakta persidangan tidak terbukti terdapat adanya suatu akta autentik atau adanya surat perintah dari Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat guna menentukan apakah Pembanding telah lalai atau ingkar janji dalam melakukan pembayaran jual beli tanah dengan Terbanding semula Penggugat.

Terbanding semula Penggugat tidak pernah memberikan peringatan hukum (somasi) kepada Pembanding semula Tergugat, sehingga tidak dapat

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikatakan Pembanding semula Tergugat dapat dikatakan dalam keadaan lalai atau beritikad tidak baik.

Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. Nomor : 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan :

**“Apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur”**

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 117 K/Sip/1956 tanggal 12 Juni 1957 yang menyatakan :

**"Bahwa karena tergugat asli tidak ditegur lebih dulu maka gugat tidak dapat diterima"**

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 852/K/Sip/1972 tanggal 12 September 1973 yang menyatakan :

**“Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somas). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima”**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan Pembanding semula Tergugat telah lalai melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan tidak melakukan pembayaran sisa tanah obyek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1238 dan Pasal 1234 KUHPerdara adalah **salah/keliru**.

- Bahwa pada halaman 28 paragraf kelima dan keempat pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima gugatan Penggugat yaitu menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sisa pembayaran tanah dan tanaman tumbuh sebesar Rp. 4.740.448.000,- (empat milyar tujuh*

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus empat puluh juta empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah) secara tunai/sekaligus

Menimbang, bahwa oleh karna petitum keempat dikabulkan sebagian, Tergugat harus membayar sisa ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 4.686.148.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh enam juta seratus empat puluh delapan ribu rupiah) secara tunai/sekaligus oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian petitum kelima gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan”

Bahwa oleh karena *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana telah salah/keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, karena tidak sesuai dengan fakta persidangan, pemeriksaan setempat dan Yurisprudensi MARI, maka pertimbangan hukum pada *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Kaimana sebagaimana di atas pada *petitum kelima* patut dan layak menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa atas Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding Tanggal 26 Januari 2023, dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Pembanding semula Tergugat pada Tanggal 26 Januari 2023 ;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat tersebut didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

## A. TENTANG EKSEPSI

1. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex factie* dalam Putusan halaman 19 paragraf ke-empat tersebut sudahlah tepat dan benar, sebab apa yang dikemukakan Pembanding semula Tergugat pada dalil Eksepsi tersebut mengenai ada atau tidaknya perjanjian antara para pihak yang berperkara apalagi yang didalilkan Pembanding semula Tergugat pada halaman 10 pada paragraf pertama yang pokoknya tentang Obscur libel dengan menyatakan:

**"Bahwa fakta persidangan baik dalam agenda bukti surat maupun keterangan kesaksian tidak terungkap dan tidak dapat dibuktikan pernah dilakukan kesepakatan antara Pembanding semula Tergugat yang diwakilkan oleh Bupati Kabupaten Kaimana Drs. Hasan Achmad, M.Si. dengan Terbanding/Penggugat."**

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana dalil tersebut merupakan dalil yang telah menyentuh pokok perkara sehingga perlu adanya Pembuktian dari Terbanding semula Penggugat maupun Pembanding semula Tergugat akan hal tersebut dalam POKOK PERKARA;

2. Bahwa Hal tersebut pula telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI No. 284 K/Pdt/1976, tanggal 12 Januari 1976 dalam Kaedah Hukumnya yakni:

**"Eksepsi yang isinya senada dengan jawaban-jawaban biasa mengenai pokok perkara dianggap bukan eksepsi, maka harus dinyatakan difoiak", dan**

**"Mahkamah Agung RI No. 4434 K/Pdt/1986, tanggal 20 Agustus 1988 dalam Kaedah Hukumnya yakni "Bahwa sanggahan/eksepsi yang telah memperlmasalahkan pokok perkara dan bukan keberatan terhadap kompetensi pengadilan atau bukan keberatan terhadap kehendak undang-undang yang harus dipenuhi, sebagaimana menurut layaknya formalitas suatu gugatan, atas dasar fakta dari pertimbangan tersebut, majelis berpendapat bahwa eksepsi tergugat tersebut tidak berdasar hukum, yang karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima"**

3. Bahwa agar dipahami oleh Pembanding semula Tergugat yang tidak cermat memahami eksepsi tentang suatu gugatan bisa dikatakan kabur (*obscur libel*) sebagaimana eksepsinya. Dimana yang dimaksud dengan obscur libel adalah suatu surat gugatan yang tidak terang atau tidak jelas. bahwa kekaburan suatu gugatan atau ketidak-jelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan objek yang disengketakan yang tidak jelas, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasnya dan/atau tidak ditemukan objek sengketa atau antara posita dan petitum tidak ada keselarasan atau bertentangan satu sama lain, maka menurut hemat penggugat menyarankan agar tergugat kembali untuk membaca salah satu penjelasan yaitu menurut M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 449-451) yang setidaknya memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan;
- b. Tidak Jelasnya Obyek Sengketa;

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Petitum Tidak Jelas;

Dengan demikian, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Banding, dimana berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang telah ditanggapi Terbanding semula Penggugat atas Eksepsi Pembanding semula Tergugat mengenai Gugatan Periggugat Kabur (*Obscuur Libel*) tersebut mohon agar DI TOLAK;

## TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa dalii keberatan Pembanding semula Tergugat dalam Pokok Perkara angka 5 (lima) pada Halaman 7 s/d Halaman 9 adalah dalil yang sangatlah keliru sebab Pertimbangan Hukum ataupun Penerapan Hukum *Judex factie* pada Pengadilan Negeri Kaimana telah tepat berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam Persidangan baik dari Pemeriksaan Setempat sampai pada Agenda Pembuktian yakni Bukti-Bukti Surat dan Keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Para Pihak yang berperkara dimana memiliki korelasi yang kuat sehingga telah menjadikan Pertimbangan Hukum yang sempurna menurut hemat hukum Terbanding semula Penggugat;
2. Bahwa pada perkara a quo telah dilakukannya Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 November 2022, dimana Terbanding semula Penggugat mampu menunjukkan Objek Sengketa yang dimaksudkan dalam Gugatan yakni sebidang tanah yang berukuran 66.516 M2 (enam puluh enam ribu lima ratus enam belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  

Sebelah Utara : Tanah Kosong  
Sebelah Timur : Jumina La Ode  
Sebelah Selatan : Nasar Bary  
Sebelah Barat : Alharis-Ufnia
3. Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat, benar ditemukan objek sengketa hanya terdapat tanaman tumbuh yang tidak terawatt dan adanya Plan Papan Nama yang bertuliskan "TANAH MILIK PEMDA KAB. KAIMANA" dilokasi antara Terbanding semula Penggugat dengan JUMINA LA ODE(Almh);
4. Bahwa terkait dengan dalil terdapatnya Plan Papan Nama bertuliskan "TANAH MILIK PEMDA KAB. KAIMANA" yang berada di lokasi Tanah PEMDA yang telah bersertifikat Hak Pakai (SHP) No. 00084/Trikora atas nama

Halaman 25 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Daerah Kabupaten Kaimana (Vide; Bukti T.8 dan T.9) adalah Dalil yang teramat Keliru dan mengada-ada sebab Bukti T.8 dan T.9 yang ditunjukkan dihadapan Majelis Hakim saat Pemeriksaan Setempat sangatlah jelas terlihat bahwa Objek Sertifikat tersebut berada pada posisi sebelah Timur JUMINA LA ODE (Alm) ke arah Utara sebagian Tanah Milik Halim Harbelubun yang telah dibayarkan Panjar dan Tanah Milik ACHMADOMBAIER dan J. RENYUT yang telah di Ganti Rugi oleh Pembanding semula Tergugat pada tahun 2009 sebagaimana Bukti Surat Pernyataan dari Achmad Ombaier yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat (Vide: Bukti P-13);

5. Bahwa kemudian Objek Sengketa pun telah diakui kebenarannya berdasarkan Luas, Letak, batas dan keperluan Pembanding semula Tergugat untuk Pembangunan BAPERTARUM pada tahun 2008, yang diterangkan oleh Saksi- Saksi yang dihadirkan oleh Terbanding semula Penggugat yaitu Saksi ABDUL FATAH WATORA, Saksi NASAR UFNIA, Saksi TAJUDIN S. TAMBAWANG dan Saksi RUBEN NATRAKA dimana Keterangan tersebut termuat jelas pada Putusan perkara a quo halaman 10 s/d 16 dan telah diakui pula oleh Saksi-Saksi yang di hadirkan Pembanding semula Tergugat yakni Saksi AMOS WAMSIWOR yang menerangkan **"Bahwa lahan tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat untuk dijadikan perumahan Pegawai Negeri (BAPERTARUM) dan juga Saksi SIFA AISAH FATUL yang menerangkan "Bahwa Tergugat membeli tanah Penggugat pada tahun 2008 untuk dijadikan Perumahan Pegawai Negeri (BAPERTARUM)";**

6. Bahwa terhadap dalil Pembanding semula Tergugat pada Halaman 9 Paragraf ke-3 mengenai **"Tanda Pembayaran Tahun 2008 tidak dapat dianggap sebagai bukti adanya perjanjian jual beli tanah antara Pembanding semula Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat karena perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi unsur pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang melakukan pengikatan dan kecakapan untuk melakukan pengikatan"**, merupakan dalil keberatan yang keliru sebab dalil tersebut telah terjawab dengan Pertimbangan Hukum oleh *Judex Factie* pada Halaman 26 Paragraf ke-3 s/d Paragraf ke-5 yang pada pokoknya telah mengutip Pasal 1457 KUHPerdara mengenai Perjanjian Jual Beli dimana berdasarkan Fakta Persidangan Pembayaran Panjar Ganti Rugi Tanah dan Tanaman milik. Terbanding semula

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atas nama Bapak SUWADI sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang dibayarkan oleh Pembanding semula Tergugat pada tahun 2008 (Vide: Bukti P-7, P-8 dan P-9) sehingga tidak lagi dimanfaatkan oleh Terbanding semula Penggugat adalah merupakan bentuk telah terjadinya kesepakatan tentang barang dan harga meskipun pada faktanya Pembayaran belum dilunaskan dan Pembayaran tersebut merupakan Program Pengadaan Tanah untuk keperluan BAPERTARUM sebagaimana Keterangan dari Saksi AMOS WAMSIWOR yang termuat dalam Putusan Perkara ini sehingga Dasar Hukumnya Jelas secara Khusus diatur dalam PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM pada "Pasal 1 angka 3 **"Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah:"** Serta Program tersebut telah dilakukan Musyawarah dan telah adanya Pembayaran Panjar Ganti Rugi sehingga prosesnya benar telah dijalankan oleh Panitia dalam hal ini Pembanding semula Tergugat sebagaimana Tugas dari Panitia Pengadaan yang tegaskan Kembali pada PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM pada Pasal 7 "Panitia pengadaan tanah bertugas:

- a. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah;

- e. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- f. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
- h. mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten."

7. Bahwa dengan demikian Dalil Pembanding semula Tergugat dalam Pokok Perkara angka 5(lima) pada Halaman 7 s/d Halaman 10 adalah dalil yang sangatlah keliru dan beralasan hukum untuk dipertimbangkan MAKA mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Banding untuk Menolak Dalil Keberatan dari Pembanding semula Tergugat tersebut;

8. Bahwa selanjutnya terhadap dalil keberatan Pembanding semula Tergugat pada halaman 9 angka 6 merupakan Dalil yang keliru dan tidak sinkron sebab yang menjadi Pertimbangan Hukum Judex Factie pada Halaman 25 paragraf ke-2 s/d halaman 26 paragraf pertama ialah Pertimbangan atas Petitum Gugatan ketiga yaitu **"Menyatakan sah menurut hukum, Tergugat melakukan panjar pembayaran ganti rugi tanah seluas 46.516 M2 dan tanaman tumbu yang telah diberikan kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 105.000.000 (seratus lima juta rupiah)."** Bukanlah merupakan pertimbangan hukum atas sah atau tidaknya suatu perjanjian dalam bentuk kesepakatan jual-beli sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara;

Kemudian terhadap kekeliruan lainnya, dimana Pembanding semula Tergugat menempatkan peristiwa perkara a quo pada posisi dimana proses Pengadaan Tanah untuk kepentingan Pembangunan BAPERTARUM Tahun 2008, mengacu pada UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, dimana menurut pengetahuan Pembanding semula Tergugat yang melakukan kesepakatan dan/atau pembayaran harusnya Bupati yang

Halaman 28 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewakili Pemerintah daerah Kabupaten Kaimana pada Tahun 2008 yaitu atas nama Drs. Hasan Achmad bukannya pihak lain. sesungguhnya Pengetahuan Pembanding/Penggugat tersebut sangatlah sempit dikarenakan tidak memahami Substansi/Pokok Perkara dalam gugatan Terbanding semula Penggugat mengenai adanya Program PENGADAAN TANAH yang pembayarannya belum dilunaskan oleh Panitia Pengadaan Tanah yang dalam hal ini adalah, Bupati Kabupaten Kaimana sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana ditegaskan pada PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI RUGI dalam Pasal 6 (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah kabupaten/kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah kabupaten/kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota. Dan Pasal 6 ayat (5) Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) terdiri atas unsur perangkat daerah terkait.

Dengan demikian Pembayaran yang dilakukan melalui Dinas PU dan Perhubungan untuk melakukan Panjar ganti rugi kepada merupakan unsur perangkat Terbanding semula Penggugat daerah sebagaimana susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Kepala Daerah yakni Bupati Kabupaten Kaimana selaku Ketua Panitia Pengadaan tanah saat itu sehingga Pembayaran Panjar ganti rugi tersebut haruslah dinyatakan sah menurut hukum apalagi dalam peristiwa tersebut tidak disangkal oleh Pembanding semula Tergugat dalam Kesimpulan terhadap perkara a quo.

Maka oleh karena itu terhadap dalil keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada tingkat Banding untuk MENOLAK dalil tersebut.

- Bahwa selanjutnya terhadap dalil keberatan Pembanding semula Tergugat pada halaman 13 angka 7 merupakan Dalil yang keliru sebab Pertimbangan Hukum Judex Factie pada Halaman 26 paragraf ke-6 s/d halaman 27 paragraf ke-5 ialah Pertimbangan yang tepat dan benar sebab telah jelas berdasarkan fakta persidangan bukti Surat dan Keterangan Saksi bahwa benar adanya Pembayaran I, II dan III yang dilakukan oleh Pembanding

Halaman 29 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat melalui Bendahara Pengeluaran Dinas PU dan Perhubungan melakukan Pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman seluas ±7 Ha atas nama Bapak SUWADI (Vide: Bukti P-7, Bukti P-8 dan Bukti P-9), sehingga dari redaksi pun yakni Pembayaran panjar ganti rugi tanah dan tanaman seluas ±7 Ha atas nama Bapak SUWADI tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk kesepakatan berdasarkan Musyawarah yang dibangun oleh Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat sebagaimana mengacu pada PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 65 TAHUN 2006 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM dan dalam Peraturan Presiden tersebut tidak diatur adanya Surat Perjanjian Jual-Beli maupun Akta Jual-Beli atas Pengadaan Tanah sebab yang diperlukan hanyalah Musyawarah dan bentuk dan Besarnya Ganti Rugi yang disepakati sehingga dalam perkara a quo Tanda Bukti Pembayaran tersebut merupakan Bentuk Kesepakatan yang wajib dilaksanakan oleh kedua belah pihak apalagi telah terjadinya Pembayaran kepada Terbanding semula Penggugat atas Lahannya seluas ±7 Ha berdasarkan Bukti yang tidak disangkal oleh Pembanding semula Tergugat yakni Bukti P-7, Bukti P-8 dan Bukti P-9 tersebut.

Dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebabb gai bentuk Wanprestasi/Ingkar janji karena tidak melakukan apa yang telah dijanjikan terkait dengan Pembayaran Ganti Rugi pada Proses Pengadaan Tanah untuk Program Pembangunan BAPERTARUM tahun 2008 kepada Terbanding semula Penggugat. Maka terhadap Dalil tersebut patutlah Ditolak karena tidak berdasar hukum dan Keliru.

10. Bahwa selanjutnya terhadap dalil keberatan Pembanding semula Tergugat pada halaman 16 angka 8 merupakan Dalil yang keliru sebab Pertimbangan Hukum Judex Factie pada Putusan a quo telah tepat dan benar sehingga atas Petitum kelima Gugatan Terbanding semula Penggugat dapat dikabulkan karena apa yang didalilkan dalam Jawaban maupun Memori Banding ini oleh Pembanding semula Tergugat tidak dapat dibuktikan pada Fakta Persidangan baik menurut Bukti-Bukti Surat maupun Saksi-Saksi yang

Halaman 30 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadirkan oleh Pembanding semula Tergugat yang hanya menerangkan kelanjutan proses pemabayaran tahun 2015 dan 2016 kepada HALIM HARBELUBUN sementara proses terjadinya Pengadaan Tanah di tahun 2008 Para Saksi tidak mengetahui peristiwa hukum tersebut. Maka dengan demikian. Dalil tersebut perlu juga di TOLAK karena tidak berdasar hukum maupun Fakta Persidangan.

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Kaimana telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara atas Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn Tanggal 28 Desember 2022 yang disampaikan masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada pada Tanggal 20 Januari 2023, yang isinya menerangkan bahwa dalam Tenggang Waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

1. Menerima permohonan Banding Pembanding semula Tergugat tersebut diatas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn Tanggal 28 Desember 2022 menjadi sebagai berikut:..

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi

1. Menyatakan mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan jawaban Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat diajukannya perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang adil (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, pada pokoknya Terbanding semula Penggugat mohon sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat diatas;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN.Kmn, Tanggal 28 Desember 2022;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Terbanding semula Penggugat mohon:

1. Memeriksa serta memberikan putusan yang sebaik-baiknya (*naargoede justitie rechtsdoen*).
2. Memutuskan dengan memperimbangakan Rasa Keadilan dan Kepatutan dalam Hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn Tanggal 28 Desember 2023, serta Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan yang dapat mengubah atau membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Apa yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat hanya pengulangan semata terhadap hal hal yang telah diajukan/dikemukakan dalam pemeriksaan persidangan terdahulu dan semuanya baik tentang eksepsi maupun tentang

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusannya Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn, tanggal 28 Desember 2022, maka oleh karena itu memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memutus dan mengadili perkara yang dimohonkan banding tersebut, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa fakta tidak dibantah oleh Pembanding semula Tergugat bahwa adanya pembayaran panjar ganti rugi atas bidang tanah seluas  $\pm$  66.516 M2 dari Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Penggugat dengan total Panjar sebesar Rp. 105.000.000,- ( seratus lima juta rupiah );
2. Bahwa fakta yang tidak dibantah tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi Saksi yang diajukan dalam persidangan tentang adanya pembayaran Panjar ganti rugi tersebut diatas ;
3. Bahwa adanya fakta pembayaran panjar ganti rugi tersebut menimbulkan **PERSANGKAAN** bahwa sudah ada komitmen antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat secara tidak tertulis untuk membeli atau memindah tangankan tanah milik Terbanding semula Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat ;
4. Bahwa dengan adanya pembayaran panjar ganti rugi berarti sudah ada persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum jual beli, dan dengan adanya persetujuan yang diikuti oleh pembayaran panjar ganti rugi maka berarti secara hukum jual beli telah terjadi ;
5. Bahwa dengan adanya pembayaran Panjar ganti rugi juga berarti ada induknya yang harus dibayar dan dilunasi oleh Pembanding semula Tergugat, yaitu apa yang dituntut sekarang oleh Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Terbanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya karena itu Gugatan tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Halaman 33 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama maka Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam hal ini Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN.Mnk, Tanggal 28 Desember 2022 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana ditetapkan dalam amar Putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Pasal 199 ayat (1) RBg Stb 1927 Nomor 227 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, undang-undang nomor 49 Tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kaimana Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Kmn, Tanggal 28 Desember 2022, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat pada hari Rabu, Tanggal 1 Maret 2023, oleh kami **Dr. Hery Supriyono, S.H. M. Hum.** Hakim Pengadilan Tinggi Papua Barat selaku Ketua Majelis dengann **Yudissilen S.H. M.H. dan I Wayan Sukanila, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Papua Barat Nomor 12/Pdt/2023/PT Kmn, Tanggal 7 Februari 2023 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu Tanggal 8 Maret 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Yohanes Siahaya S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 34 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



YUDISSILEN, S.H, M.H.

Dr. HERY SUPRIYONO, S.H. M.Hum.

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 5/PDT/2023/PT MNK

	K.M	H.A.1	H.A.2
PARAF			



**I WAYAN SUKANILA, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

**YOHANES SIAHAYA S.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Proses lainnya</u>	<u>Rp. 130.000,-</u>

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu  
rupiah)