



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
NOMOR 46/PDT/2019/PT JAP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dibawah ini dalam perkara antara

Martha Winatun, berkedudukan di Mergangsan Lor MG II/957Kav. II RT. 050/016 Kel. Wiogunan Kec. Mergangsan, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam hal ini diwakili kuasanya ARTHUR KAILOLA, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan dr. Kayadoe, Kudamati Farmasi, Ambon-Maluku, alamat Cabang Biak di Perumahan Kelapa Gading Samau, Biak Papua berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2018 sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan:

Binsar Saragih, bertempat tinggal di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge Biak, Papua. Dalam hal ini diwakili kuasanya IMANUEL A.RUMAYOM, S.H. Advokat/Pengacara dari Lembaga Bantuan Hukum "KYADAWUN"GKI KLASIS BIAK SELATAN, beralamat Kantor Klasik Biak Selatan, Jalan A Yani No.11, Fandoi Kabupaten Biak Numfor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2018 sebagai Terbanding semula Tergugat;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

I. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal 12 Juli 2019 Nomor 46/PDT/2019/PT JAP tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

Hal.1 Put.No.46/PDT/2019/PT JAP



- II. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 46/PDT/2019/PT JAP tanggal 15 Juli 2019 tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut diatas;
- III. Surat Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura tanggal : 16 Juli 2019 Nomor 46/PDT/2019/PT JAP tentang Penentuan hari sidang perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
- IV. Berkas perkara dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding menunjuk dan memperhatikan duduk perkara putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan surat gugatan tanggal 12 September 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Biak pada tanggal 12 November 2018 dibawah register perkara Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Bik, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : M. 06/Brambaken, dengan luas tanah 766 M² tertanggal 09 November 1996 (Bukti P – 1), dengan batas-batas (yang menjadi objek sengketa) sebagai berikut:
 - a. Sebelah utara berbatas dengan jalan (sekarang berdiri rumah milik Isak Rumarar).
 - b. Sebelah selatan berbatas dengan kantor Kelurahan Brambaken.
 - c. Sebelah barat berbatas dengan kompleks Radio Republik Indonesia.
 - d. Sebelah timur berbatas dengan Kantor KODIM 1708 BN.
2. Bahwa tanah tersebut Penggugat beli dari Alm. Bertha Randongkir pada tanggal 22 November 1995 berdasarkan surat keterangan untuk melepaskan hak atas tanah, Berita Acara Pelepasan Hak Tanah Bangunan, Surat Keterangan Kelurahan. (Bukti P – 2).
3. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli dan telah menyelesaikan pelepasan hak yang merupakan syarat atau kebiasaan dari masyarakat lokal (Papua) untuk sahnya kepemilikan tanah tersebut. Kemudian Penggugat mengajukan permohonan hak milik (sertifikat) ke Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Biak Numfor pada tanggal 28 November 1995.
(Bukti P – 3).

4. Bahwa setelah melengkapi semua persyaratan untuk proses sertifikat, maka pada tanggal 09 November 1996 Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor M. 06/ Brambaken atas nama Ny. Martha Winatun (Penggugat) sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

5. Bahwa kejadian penyerobotan tanah milik Penggugat berawal pada sekitar bulan Maret 2003, dimana adik Penggugat yang bernama Bapak FX Winaryo melihat ada pekerjaan fondasi rumah di atas tanah milik Penggugat. Kemudian Bapak FX Winaryo menanyakan kepada pekerja yang sedang membangun fondasi tersebut kenapa membangun di tanah ini ??? tanah ini milik kakak Saksi Ibu Martha Winatun. Menurut pekerja mereka membangun atas perintah Bapak Binsar Saragih (Tergugat).

6. Bahwa kemudian adik Penggugat (Bapak FX Winaryo) mendatangi rumah Tergugat yang pada saat itu tinggal di daerah Dolog, Distrik Mandala, Biak - Papua dan kemudian menanyakan kenapa Tergugat membangun di atas tanah milik kakaknya (Penggugat) sambil memberikan fotokopi sertifikat tanah tersebut kepada Tergugat.

7. Bahwa setelah adik Penggugat menegur Tergugat, Tergugat tetap saja melanjutkan pekerjaan pembangunan fondasi sampai pada tempat tinggal Tergugat dan rumah kontrakannya.

8. Bahwa Tergugat dengan luasannya membangun di atas tanah terperkara diakibatkan tidak ada kontrol dan teguran lagi dari adik Penggugat. Adik Penggugat terlalu sibuk dengan pekerjaannya sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Kabupaten Supiori sehingga tidak memiliki waktu untuk melihat tanah tersebut.

9. Bahwa Penggugat juga tidak pernah mengecek tanah tersebut akibat kesibukannya bekerja di TNI – AL. Adapun setelah pensiun dari anggota TNI – AL di Kabupeten Biak Numfor sejak tahun 2013, Penggugat sudah jarang tinggal di Biak. Penggugat kemudian memilih kembali ke Yogyakarta tempat Penggugat berasal.

10. Bahwa akibat tidak ada kontrol dan teguran dari Penggugat dan adiknya, Tergugat secara bebas membangun rumah pribadi dan juga rumah kontrakan sebanyak 2 unit yang bersebelahan dengan rumah tinggal Tergugat. (Bukti P – 4)

11. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2018 Sdr. Muchtar Yadien menanyakan harga sewa rumah kontrakan tersebut kepada salah satu

Halaman 3 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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

Ibu yang merupakan penyewa kontrakan. Penyewa tersebut menjelaskan bahwa ada 2 unit rumah kontrakan yang Tergugat sewakan kepada penyewa dengan harga bervariasi. Untuk rumah dengan 2 kamar tidur seharga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/bulan, sedangkan rumah dengan 1 kamar tidur seharga Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah)/bulan.

12. Bahwa pembangunan rumah tinggal dan rumah kontrakan oleh Tergugat di atas tanah milik sah Penggugat sudah tentu mengakibatkan kerugian sangat besar bagi Penggugat. Tergugat tidak pernah meminta izin kepada Penggugat untuk melakukan pembangunan rumah maupun rumah kontrakan tersebut.

13. Bahwa sebelum Penggugat melakukan langkah hukum yaitu dengan melaporkan Tergugat ke Polres Biak Numfor, Penggugat telah berupaya melakukan upaya kekeluargaan. Penggugat bersama menantu Penggugat pernah mendatangi rumah Tergugat beserta 2 unit kontrakan untuk membicarakan secara kekeluargaan. Pada saat Penggugat berbicara dengan Tergugat, Istri Tergugat marah-marah dan bilang “*mau ganti berapa*” ???.

14. Bahwa istri Tergugat bilang “*Penggugat beli salah orang*” namun Tergugat bilang kepada Penggugat “*gak usah didengarin karena dia orangnya tempramental*”.

15. Bahwa untuk kejelasan tanah terperkara, Penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas atas tanah milik Penggugat Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor agar memperoleh kepastian hukum tentang tanah tersebut. Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor melalui petugas ukur mengeluarkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas tertanggal 23 Januari 2018 (Bukti P - 5).

16. Bahwa selain Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas petugas ukur juga membuat peta bidang tanah (Bukti P - 6).

17. Bahwa pada tanggal 1 25 Januari 2018, Penggugat telah meminta Tergugat untuk bertemu lewat pesan WA (WhatsApp), namun Tergugat selalu berupaya menghindari sehingga tidak terjadi pertemuan tersebut. (Bukti P – 7).

18. Bahwa kemudian Penggugat pada akhir bulan Januari tahun 2018 mendatangi Polres Biak Numfor untuk meminta dimediasi di SPKT, Tergugat datang bersama istri Tergugat, namun tidak ada kesepakatan. Istri Tergugat menantang Penggugat “*silahkan saja kalau ingin melapor*”

Halaman 4 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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)



dan memproses secara hukum". Pada saat itu Penggugat sendirian tanpa didampingi oleh orang yang paham hukum, maka Penggugat menjadi bingung dan bimbang.

19. Bahwa akibat urusan menyangkut persoalan tanah terperkara ini, Penggugat harus bolak balik Yogyakarta – Biak, yang sudah pasti menghabiskan uang yang tidak sedikit. Namun Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan persoalan ini. Tergugat dan istri menantang Penggugat memproses persoalan ini secara hukum.

20. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yakni menyerobot dan menyewakan rumah tersebut menyebabkan Penggugat mengalami kerugian yang diakibatkan dari hilangnya hak Penggugat sebagai pemilik sah tanah tersebut, yakni berupa tanah yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : M. 06 /Brambaken tertanggal 09 November 1996.

21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat, maka permasalahan ini telah dilaporkan oleh Penggugat ke Polres Biak Numfor sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan Polisi nomor : STTLP/98/III/2018/SPKT/Papua/Res BN tertanggal 13 Maret 2018. (Bukti P – 8)

22. Bahwa oleh karena Penggugat *tidak pernah* menjual tanah yang terletak Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : M. 06 /Brambaken tertanggal 09 November 1996 *maupun datang ke hadapan* PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk proses AJB dengan Tergugat, maka penguasaan tanah milik Penggugat tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum.

23. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan pada poin 5 s/d poin 21 adalah *Perbuatan Melawan Hukum*.

Pasal 1365 KUHPer, berbunyi sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut."

1. Bahwa unsur/ketentuan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan *Pasal 1365 KUHPer jo. Yurisprudensi Putusan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1957 tanggal 11 Juni 1958 adalah sebagai berikut :

a. Unsur “adanya perbuatan”

Yang dimaksud dengan “adanya perbuatan” ini meliputi “arti positif” dan “arti negatif”, artinya setiap tingkah laku “berbuat” atau “tidak berbuat”.

Dalam hal ini secara jelas dan nyata serta dengan kesadaran, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan sebagai berikut:

1) Bahwa Tergugat melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat dan melakukan penguasaan terhadap tanah tersebut, yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : M. 06 /Brambaken tertanggal 09 November 1996 sejak Maret tahun 2003 sampai dengan saat ini.

2) Bahwa selain menyerobot tanah milik Penggugat, Tergugat juga mendapatkan keuntungan dari uang sewa kontrakan 2 Unit yang telah dinikmati sekian tahun tanpa memperdulikan hak Penggugat.

b. Unsur perbuatan tersebut “melawan hukum”

Yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tapi berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati.

Bahwa hukum positif telah menetapkan bagi setiap orang, dimana Tergugat juga harus tunduk atas aturan tersebut, bahwa setiap perbuatan tidak boleh dilakukan apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan aturan yang ada. Sehingga, walaupun aturan hukum telah ada namun secara sadar Tergugat telah melanggar hak Penggugat dengan cara melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana telah diuraikan di dalam uraian “adanya perbuatan”, yang mana perbuatan-perbuatan tersebut memiliki sifat melawan hukum.

c. Adanya hubungan “sebab akibat” antara “perbuatan melawan hukum” itu dengan “kerugian”.

Bahwa dari sehubungan dengan unsur “sebab akibat” dalam kata “perbuatan” dan “kerugian yang ditimbulkan” telah dikemukakan teori oleh 2 (dua) ahli hukum, yaitu:

Halaman 6 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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)



1) Teori Conditio Sine Qua Non, oleh ahli hukum Von Buri
Berdasarkan teori ini dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang dilanggar oleh Tergugat jelas mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, dimana dari rangkaian fakta tersebut sebagaimana dipaparkan dalam gugatan Penggugat jelas-jelas terbukti bahwa dengan dilakukannya perbuatan Tergugat sebagaimana diuraikan pada poin 5 s/d poin 21 dalam gugatan ini, telah menimbulkan kerugian berupa hilangnya hak hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah terperkara.

2) Teori Adequate Verroozaking oleh ahli hukum Von Kries
Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum, walaupun telah dengan patut dan pantas sesuai dengan aturan hukum yang menetapkan bahwa Penggugat mempunyai hak hukum sebagai pemilik sah tanah tersebut, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan pada poin 5 s/d poin 21 dalam gugatan ini, sehingga dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.

d. Adanya “kesalahan”

Yang dimaksud dengan unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah bahwa si pembuat pada umumnya harus ada pertanggungjawabannya. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan-perbuatan sebagaimana telah diuraikan pada poin 5 s/d poin 21 dalam gugatan ini.

Bahwa dalam perkara ini, kapasitas Tergugat adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan oleh karenanya demi hukum kesalahan, baik disengaja maupun tidak disengaja, yang dilakukan oleh Tergugat harus dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.

Bahwa unsur “kesalahan” dapat dilihat dari 2 (dua) syarat, yaitu :

1. Syarat Subyektif, yaitu bahwa Tergugat sebagai subyek hukum yang sudah cakap menurut hukum, dimana atas dirinya dapat diminta pertanggungjawaban hukum sehubungan dengan segala tindakannya sebagai pembawa hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum, dan;
2. Syarat Obyektif, dimana tindakan Tergugat terhadap Penggugat merupakan obyek yang dikategorikan sebagai suatu “kesalahan” yang merupakan salah satu unsur dalam pengertian



perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam *Pasal 1365 KUHPerdata*.

Apabila dihubungkan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, jelas telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah melanggar hak Penggugat dengan cara melakukan perbuatan-perbuatan sebagaimana telah diuraikan pada poin 5 s/d poin 21 dalam gugatan ini dengan memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif tersebut di atas.

2. Bahwa berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan pada poin 5 s/d poin 21 dalam gugatan ini, serta sesuai ketentuan *Pasal 1365 jo. Pasal 1367 KUHPerdata*, maka merupakan langkah yang tepat meminta kepada Majelis Hakim untuk memutuskan Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 872.800.000,- (delapan ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL :

1) Hilangnya hak Penggugat dari hasil uang sewa tanah selama 15 tahun 7 bulan akibat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2003 yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Biak – Papua.

- Menguasai tanah dari awal tahun 2003 s/d 2018 = 15 tahun 7 bulan

Estimasi sewa tanah dari tahun 2003 s/d 2010, harga Rp. 10.000.000,-/tahun x 7 tahun = Rp. 70.000.000,-

Estimasi sewa tanah dari tahun 2010 s/d 2018, harga Rp. 15.000.000,-/tahun x 8 tahun = Rp. 120.000.000,-

Total harga sewa tanah dari tahun 2003 s/d 2018 sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah)

2) Hilangnya hak Penggugat dari hasil uang sewa kontrakan milik Tergugat di atas tanah Penggugat yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Biak – Papua, selama 10 tahun 10 bulan sejak dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2003.

Kontrakan 2 unit antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Kontrakan I : 2 Kamar tidur dan dapur harga perbulan tahun 2018 Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/perbulan.

- Estimasi harga sewa dari Januari 2008 harga mulai Rp. 800.000,-/bulan – Desember tahun 2015 :

@ Rp.800.000 x 84 bulan (uang sewa 7 tahun) = Rp. 67.200.000,- (enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah)

- Estimasi harga sewa dari Januari tahun 2015 harga mulai Rp. 1.000.000,-/bulan – tahun 2018

@ Rp. 1.000.000, x 46 bulan (uang sewa 3 tahun 10 bulan) = Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah)

➢ Pendapatan sewa kontrakan I = Rp. 113.200.000,-

II. Kontrakan II : 1 Kamar tidur dan dapur harga perbulan tahun 2018 Rp. 600.000,- (enam ratus rupiah)/perbulan.

- Estimasi harga sewa dari Januari 2008 harga mulai Rp. 500.000,-/bulan – Desember tahun 2015 :

@ Rp.500.000 x 84 bulan (uang sewa 7 tahun) = Rp. 42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah)

- Estimasi harga sewa dari Januari tahun 2015 harga mulai Rp. 600.000,-/bulan – tahun 2018

@ Rp. 600.000, x 46 bulan (uang sewa 3 tahun 10 bulan) = Rp. 27.600.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)

➢ Pendapatan sewa kontrakan II = Rp. 69.600.000,-

Total keuntungan Tergugat atas sewa 2 unit kontrakan dari Januari 2008 - Oktober 2018 = Rp. 182.800.000,-

B. KERUGIAN IMATERIIL :

1) Bahwa kerugian imateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan tersitanya waktu dan pemikiran Penggugat dalam memperoleh haknya sebagai PEMILIK SAH tanah tersebut.

Sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah secara jelas dan nyata-nyata demi untuk dan atas nama hukum adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 jo. No. 1954 K/Pdt/1987 tanggal 31 Agustus 1992.

Halaman 9 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987, berbunyi sebagai berikut:

"Kerugian adalah unsur perbuatan melawan hukum, apabila kerugian tidak ada, maka tidak ada perbuatan melawan hukum."

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, berbunyi:

"Penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut."

Bahwa dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata danurisprudensi yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, maka Tergugat wajib secara hukum menanggung dan mengganti kerugian yang ditimbulkannya secara sengaja dan sadar melalui perbuatannya terhadap Penggugat.

3. Bahwa agar tidak timbul kerugian lebih lanjut terhadap Penggugat dikarenakan penyerobotan dan penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat terhadap hak Penggugat yang berupa tanah yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, berdasarkan *Pasal 226 H.I.R. jo. Pasal 260 R.Bg*, kiranya Majelis Hakim dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan dikenal dengan Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua.

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) H.I.R. jo. Pasal 191 ayat (1) R.Bg jo. Pasal 53 Rv jo. Pasal 51 BRv Belanda (Stb 1847-52 yo Stb 1849-63) jo. *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (Putusan MARI Nomor: 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, Putusan MARI Nomor: 1400 K/Sip/1974 tanggal 18 November 1973, Putusan MARI Nomor: 753 K/Sip/1973 tanggal 22 April 1975) maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA 4/1965 dicabut SEMA 16/1979, SEMA 3/2000 dan SEMA 4/2001)*, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim dapat memberikan Putusan Provisionil terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua,

Halaman 10 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti-bukti yang akurat dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 180 (1) H.I.R, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Biak untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*).

6. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, serta berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) H.I.R *jo.* Pasal 261 ayat (1) R.Bg *jo.* Pasal 720 Rv, kiranya Majelis Hakim dapat meletakkan sita jaminan atas aset Tergugat berupa bangunan di atas tanah milik Pengugat yang terletak dan dikenal dengan Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Biak melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan cara membangun tanpa hak di atas tanah milik sah Penggugat yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat;
3. Memerintahkan Tergugat untuk keluar dari objek terperkara dan mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, dengan batas-batas (yang menjadi objek sengketa) sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan jalan (sekarang berdiri rumah milik Isak Rumberar)
 - Sebelah selatan berbatas dengan Kantor Kelurahan Brambaken
 - Sebelah barat berbatas dengan kompleks Radio Republik Indonesia
 - Sebelah timur berbatas dengan Kantor KODIM 1708 BN.

Adalah tanah sah milik Penggugat

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materil Rp 372.800.000,- (tiga ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;
- Imateril Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

TOTAL Rp. 872.800.000,- (delapan ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, melalui Putusan Provisi ;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit vorbaar bij voorrad*);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1) GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

1) Bahwa Penggugat pada halaman 2, poin 5 mendalilkan bahwa "Penyerobotan berawal pada bulan maret 2003"hal ini bertentangan dengan fakta hukum bahwa Penggugat baru mendapatkan surat pelepasan dari Bertha Randongkir tertanggal 12 September 2003, sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi Kabur

2) Bahwa Penggugat pada halaman 2, poin 5 mendalilkan bahwa "Penyerobotan berawal pada bulan maret 2003" dalil ini bertentangan dengan dalil penggugat halaman 3 poin 11 dalam hal ini harga kos untuk 2 kamar yaitu Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah)/bulan dan Rp. 600.000 (Enam Ratus Ribu Rupiah)/Bulan, dalil ini tidak berkesesuaian dengan Kerugian materil yang didalilkan oleh Penggugat yaitu harga sewa tanah dari tahun 2013 s/d 2018 sebesar Rp. 190.000.000 (seratus Sembilan puluh juta rupiah) dan Keuntungan Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat adalah januari 2008-Oktober 2018 Rp. 182.800.000 (seratus delapan puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah),

3) dalil penggugat halaman 3 poin 11 dalam hal ini pada tanggal 23 oktober 2018 sdr Muchtar Yadien menanyakan harga sewa rumah

Halaman 12 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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)



kontrakan pada salah satu penyewa, harga kos untuk 2 kamar yaitu Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah)/bulan dan Rp. 600.000 (Enam Ratus Ribu Rupiah)/Bulan, hal ini tidak berkesesuaian dengan dalil penggugat di halaman 9 poin I harga sewa dari Januari 2008 Rp.800.000/-Desember Tahun 2015 Rp.800.000 x 84 bulan (Uang Sewa 7 Tahun) Rp.67.200.000, Estimasi harga sewa dari Januari Tahun 2015 harga mulai Rp.1.000.000 x 46 (uang sewa 3 tahun 10 bulan) = Rp.46.000.000 Pendapatan Sewa Kontrakan Rp 113.200.000 dan Poin II harga sewa Januari 2008 Rp.500.000/bulan-Desember 2015 Rp. 42.000.000, Januari 2015-tahun 2018 (uang sewa 3 tahun 10 Bulan) Rp 27.600.000 Pendapatan Rp 69.600.000, total keuntungan semua Januari 2008-Okttober 2018 Rp 182.000.000, dalam hal ini tidak ada kesesuaian antara dalil-dalil diatas sehingga tidak ada hubungan sebab akibat, sehingga dalil yang diajukan oleh Penggugat Kabur (Tidak Terang)

Bagaimana apa yang dinamakan "obscuur libel" arti obscuur libel itu sendiri adalah "tulisan tidak terang" adapun yang dimaksud adalah gugatan-gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain(stein 1973;94) sehingga gugatan ini berakibat tidak dapat diterima, bahwa ketidakcermatan penggugat dalam menyusun gugatan a qua, maka menjadikan gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No.565 K/Sip/1973 yang pada intinya menyatakan sebagai berikut " Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima, bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak bisa diterima (niet onvankelijk verklaard) oleh majelis hakim yang mulia. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan yang diajukan oleh penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima(niet onvankelijk verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa setelah Tergugat membaca dan mencermati Gugatan Penggugat, maka terdapat beberapa hal yang menjadi inti dalil Penggugat, yang kami uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa pada poin 1 Tergugat tetap berpegang pada surat Pelepasan Adat tanggal 12 September 2003, seluas 669, 60m2 (24,80 x 27 m) dimana pada tahun 2003 Tergugat telah pergi berkonsultasi mengenai obyek tanah yang dimaksud oleh Penggugat, hasil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsultasi dan pengecekan ke BPN (Badan Pertanahan Biak Numfor) bahwa tanah tersebut belum bersertifikat (belum ada kepemilikan), bahwa Tergugat dan Saksi Melkizedek Randongkir Pergi Berkonsultasi dengan BPN (Badan Pertanahan Nasional), sehingga Tergugat tetap berpegang pada surat pelepasan yang diberikan oleh Bertha Randongkir. Tertanggal 12 September 2003 yang diketahui Lurah Brambaken dan Camat Samofa (Bukti T-1) bahwa Petugas BPN (Badan Pertanahan Nasional) 1 kali Mengukur Obyek Sengketa setelah didaftarkan di BPN oleh Tergugat, bahwa Penggugat telah keliru dalam batasan tanah (sebelah utara berbatas dengan jalan "sekarang berdiri rumah milik isak rumbarar), karena tidak pernah ada jalan dibatasan tanah yang dimaksud.

2. Bahwa pada poin ke 2, Tergugat Membantah bahwa Bertha Randongkir pernah melepaskan tanah tersebut kepada Penggugat, karena pada pertemuan yang pernah diadakan oleh Penggugat, Tergugat, Saksi Yunus Melkizedek Randongkir dan Bertha Randongkir (Pemilik Hak Ulayat), dalam hal ini Penggugat Tidak mengenal Bertha Randongkir dan sebaliknya Bertha Randongkir tidak pernah mengenal Penggugat sebelumnya.

3. Bahwa pada poin ke 3 dan ke 4, pada tahun 2003 Tergugat telah pergi berkonsultasi mengenai obyek tanah yang dimaksud oleh Penggugat, hasil konsultasi dan pengecekan ke BPN (Badan Pertanahan Biak Numfor) bahwa tanah tersebut belum bersertifikat (belum ada kepemilikan), sehingga Tergugat tetap berpegang pada surat pelepasan yang diberikan oleh Bertha Randongkir tertanggal 12 September 2003, seluas 669, 60m² (24,80 x 27 m) yang diketahui Lurah Brambaken dan Camat Samofa, (Bukti T-1);

4. Bahwa pada poin ke 5, Penggugat telah keliru dalam mendalilkan hari, tanggal dan bulan dalam hal ini penggugat menyatakan bahwa sekitar bulan maret 2003 Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Tergugat membantah dalil ini, karena tergugat baru mendapatkan surat pelepasan tanah adat dari Bertha Randongkir pada tanggal 12 september 2003, seluas 669, 60m² (24,80 x 27 m) sehingga baru melakukan pembangunan di obyek sengketa itu dimulai pada bulan Oktober tahun 2003, sehingga Penggugat telah salah dan keliru dalam menentukan hari, tanggal dan bulan, karena pada prinsipnya adat biak surat pelepasan itu baru



dikeluarkan oleh pemilik tanah baru bisa dilakukan aktifitas pembangunan atau kepemilikan hak baru beralih.

5. Bahwa pada poin ke 7, Pada tahun 2003 Tergugat telah pergi berkonsultasi mengenai obyek tanah yang dimkasud oleh Penggugat, hasil konsultasi dan pengecekan ke BPN (Badan Pertanahan Biak Numfor) bahwa tanah tersebut belum bersertifikat (belum ada kepemilikan), sehingga Tergugat tetap berpegang pada surat pelepasan tertanggal 12 september 2003, seluas 669, 60m2 (24,80 x 27 m) yang diberikan oleh Bertha Randongkir, diketahui Lurah Brambaken dan Camat Samofa (Bukti T-1);

6. Bahwa pada poin 8, pada tahun 2003 Tergugat telah pergi berkonsultasi mengenai obyek tanah yang dimkasud oleh Penggugat, hasil konsultasi dan pengecekan ke BPN (Badan Pertanahan Biak Numfor) bahwa tanah tersebut belum bersertifikat (belum ada kepemilikan), sehingga Tergugat tetap berpegang pada surat pelepasan tanggal 12 September 2003, seluas 669, 60m2 (24,80 x 27 m) yang diberikan oleh Bertha Randongkir. diketahui Lurah Brambaken dan Camat Samofa (Bukti T-1) sehingga Tergugat tetap berhak membangun diatas lokasi tersebut

7. Bahwa pada poin ke 11, bahwa Penggugat telah keliru dalam mendalilkan "1 kamar tidur seharga Rp.600.000 (enam ratus ribu rupiah)/bulan", karena yang benar adalah pada saat sdr Muchtar Yadien menanyakan harga kos tersebut pada tanggal 23 oktober 2018, harga kos yang benar adalah Rp.500.00 (lima ratus ribu rupiah)/Bulan dan itu sudah dimulai dari bulan maret 2018, sehingga dalam hal ini penggugat tidak memiliki dasar hukum menentukan harga yang dimaksud.

8. Bahwa pada poin ke 13, istri Tergugat membantah dalil "mau ganti berapa" karena istri tergugat tidak pernah mengeluarkan kata-kata tersebut.

9. Bahwa pada poin ke 15, pada tahun 2003 Tergugat telah pergi berkonsultasi mengenai obyek tanah yang dimkasud oleh Penggugat, hasil konsultasi dan pengecekan ke BPN (Badan Pertanahan Biak Numfor) bahwa tanah tersebut belum bersertifikat (belum ada kepemilikan), sehingga Tergugat tetap berpegang pada surat pelepasan yang diberikan oleh Bertha Randongkir tanggal 12 september 2003, seluas 669, 60m2 (24,80 x 27 m) diketahui Lurah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Brambaken dan Camat Samofa (Bukti T-1) Tergugat tetap meyakini bahwa tanah tersebut adalah milik tergugat

10. Bahwa pada poin 19 dan 20, Penggugat mendalilkan sesuatu yang tidak jelas, dalam hal ini, kenapa baru pada tahun 2018 Penggugat mengajukan gugatan di pengadilan Biak Numfor, sedangkan Penggugat sudah cukup lama tinggal dibiak, sehingga menurut tergugat apa yang di dalilkan Penggugat soal kerugian itu mengada-ada.

11. Bahwa kerugian Materil yang didalilkan oleh Penggugat, tidak berdasarkan nilai Objek Pajak yang ditentukan oleh Negara sesuai Peraturan Perundang undangan yang berlaku, sehingga tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut sesuatu, dalam hal ini juga, penghitungan harga sewa tanah yang dalilkan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum atau pembandingan dan tidak sesuai dengan fakta hukum dilapangan.

12. Bahwa kerugian materil tentang uang sewa kontrakan yang didalilkan oleh Penggugat adalah Rekayasa dan tidak memiliki dasar hukum, dalam hal ini tidak sesuai dengan fakta hukum yang dialami oleh Tergugat, dalil penggugat halaman 3 poin 11 dalam hal ini pada tanggal 23 oktober 2018 sdr Muchtar Yadien menanyakan harga sewa rumah kontrakan pada salah satu penyewa, harga kos untuk 2 kamar yaitu Rp 1.000.000 (satu juta Rupiah)/bulan dan Rp. 600.000 (Enam Ratus Ribu Rupiah)/Bulan, hal ini tidak berkesesuaian dengan dalil penggugat di halaman 9 poin I harga sewa dari Januari 2008 Rp.800.000/-Desember Tahun 2015 $Rp.800.000 \times 84$ bulan (Uang Sewa 7 Tahun) Rp.67.200.000, Estimasi harga sewa dari januari Tahun 2015 harga mulai Rp.1.000.000 $\times 46$ (uang sewa 3 tahun 10 bulan) = Rp.46.000.000 Pendapatan Sewa Kontrakan Rp 113.200.000 dan Poin II harga sewa januari 2008 Rp.500.000/bulan-Desember 2015 Rp. 42.000.000, januari 2015-tahun 2018 (uang sewa 3 tahun 10 Bulan) Rp 27.600.000 Pendapatan Rp 69.600.000, total keuntungan semua Januari 2008-Oktober 2018 Rp 182.000.000, dalam hal ini tidak ada kesesuaian antara dalil-dalil diatas sehingga tidak ada hubungan sebab akibat, sehingga dalil yang diajukan oleh Penggugat Kabur (Tidak Terang)

13. Bahwa kerugian IMATERIIL yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar, bertentangan dengan Yurisprudensi mahkamah Agung, karena untuk dapat menuntut ganti

Halaman 16 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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

rugi Imateriil secara limitative diatur dalam pasal 1370, 1371 dan 1372 KUH Perdata sebagaimana tersebut dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 yang memberikan pedoman bahwa "Berdasarkan pasal 1370, 1371 dan 1372 KUH Perdata ganti rugi Imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara yang mengakibatkan kematian, luka berat dan penghinaan. Penggugat baru menggugat, setelah pemilik tanah (Bertha Randongkir) meninggal dunia, apa yang didalilkan oleh penggugat mengada-ada, karena sudah sekitar 15 tahun baru Penggugat mengajukan gugatan ini. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat Patut ditolak.

Bahwa berdasarkan Eksepsi/Jawaban tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Biak Numfor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor : 39/Pdt.G/2018/PN-BIK, memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat Untuk seluruhnya
2. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum Gugatan PMH Nomor 39/Pdt.G/2018/PN-BIK
3. Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. MenerimaseluruhJawabanTergugat ;
2. MenolakseluruhGugatanPenggugat;
3. Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Untuk Seluruhnya
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapatlain, mohon Putusan yang seadil-adilnyaberdasarkanKetuhanan Yang Maha Esa (Ex AequoEt Bono);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Biak tanggal 16 Mei 2019 Nomor: 39/Pdt.G/2018/PN Bik. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.896.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Biak yang menyatakan bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya ARTHUR KAILOLA, SH., telah mengajukan permohonan banding tanggal 23 Mei 2019 dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 39/Pdt.G/2018/PN Bik, agar perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Biak pada hari Kamis tanggal 16 Mei 2019 Nomor: 39/Pdt.G/2018/PN Bik., diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca, relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Biak yang menyatakan bahwa permohonan banding Penggugat tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2019 dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding kepada Terbanding Nomor. 39/Pdt.G/2018/PN. Bik;

Membaca, Surat pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Bik yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bik, telah memberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara kepada pihak:

- Pembanding dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tertanggal 17 Juni 2019, dan
- Terbanding dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tertanggal 17 Juni 2019;

Supaya datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Biak untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jayapura;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Pembanding tertanggal 21 Juni 2019, yang diterima di Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Biak pada tanggal 24 Juni 2019, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Biak kepada Terbanding melalui kuasa hukumnya IMANUEL A.RUMAYOM,S.H., pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 karena tidak ketemu dengan Kuasa Hukum Terbanding maka diserahkan melalui Kepala

Halaman 18 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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

Kelurahan Fandoi dengan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding Nomor. 39/Pdt.G/2018/PN. Bik.;

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding tertanggal 05 Juli 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Biak pada tanggal 05 Juli 2019, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Biak kepada Pembanding melalui Kuasa Hukumnya pada hari Senin Tanggal 8 Juli 2019 dengan Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Pembanding Nomor. 39/Pdt.G/2018/PN. Bik.;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, Pembanding menyatakan menolak seluruhnya pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Biak tersebut Dalam Pokok Perkara yang telah memutuskan : - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena masih ada pihak ketiga yaitu pihak penjual tanah obyek sengketa dalam hal ini Bertha Randongkir, karena Bertha Randongkir sudah meninggal dunia sehingga ahli warisnya haruslah ikut digugat, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa, menurut Pembanding dalam perkara a quo pihak ketiga dari siapa tanah terperkara (obyek sengketa) diperoleh dalam hal ini ahli waris Bertha Randongkir tidak mutlak harus ikut digugat ;
3. Bahwa, tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan perkara yang disengketakan;
4. Bahwa, gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelik atau orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa, lagi pula dalam perkara a quo pihak ketiga tersebut dalam hal ini yaitu ahli waris Bertha Randongkir telah diajukan sebagai saksi, sehingga keharusan menarik ahli waris dari almarhum Bertha Randongkir sebagai pihak tergugat tidak lagi bersifat mutlak;

Halaman 19 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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)



Menimbang, bahwa Terbanding dalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam eksepsi menurut Terbanding bahwa putusan Pengadilan Negeri Biak tidak tepat, karena dalam bukti P-2, P-13 dan P-14 dalam bukti tersebut tidak dicantumkan ukuran besaran tanah tersebut sehingga obyek sengketa kabur dan tidak jelas;
- Bahwa jika obyek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti, maka gugatan dapat dinyatakan obscur libel;
- Bahwa dalam pokok perkara pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Biak tersebut sudah tepat dan benar menerapkan hukum acara perdata dalam perkara a quo, karena apabila suatu gugatan dinyatakan kurang pihaknya, maka gugatan penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa terhadap bukti surat dari Penggugat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, hanya berupa foto copy saja yaitu bukti Surat diberi tanda P-2, P-13 dan P-14, maka bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 39/Pdt.G/2018/PN Bik tanggal 16 Mei 2019, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding, dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh pihak Terbanding, berpendapat :

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding, setelah membaca, mempelajari dan mencermati putusan tersebut berpendapat Majelis hakim Tingkat pertama telah mempertimbangkan secara saksama, sehingga putusan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura didalam memutus perkara ini ditingkat banding;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut awalnya adalah tanah garapan milik Bertha Randongkir yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua;

Menimbang, bahwa tanah yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan rumah milik Isak Rumarar)
- Sebelah selatan berbatas dengan kantor Kelurahan Brambaken
- Sebelah barat berbatas dengan pagar kompleks Radio Republik Indonesia
- Sebelah timur berbatas dengan jalan serta pagar Kantor KODIM 1708 BN.

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa tersebut telah bersertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Biak Numfor, Nomor 631/1996, atas nama pemegang Hak Ny. Martha Winatun;

Menimbang, bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Bertha Randongkir berdasarkan surat pelepasan hak tanah tertanggal 22 Nopember 1995 dengan uang pengganti kerugian sebesar Rp.2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa tersebut pada pada tahun 2005 tergugat Binsar Saragih mendirikan rumah tinggal;

Menimbang, bahwa Tergugat membangun rumah tinggal atas tanah tersebut berdasarkan pelepasan hak dari Bertha Randongkir kepada Tergugat Binsar Saragih dengan dibuatkan Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Tanah, tertanggal 12 September 2003, yang buat dihadapan Kepala kantor Kecamatan Samofa Kabupaten Biak Numfor dengan penggantian kerugian dari Tergugat Binsar Saragih kepada Bertha Randongkir sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka diperoleh fakta bahwa ojek sengketa tersebut telah dilakukan peralihan hak atas tanah yaitu dari Bertha Randongkir kepada Martha Winatun dan Peralihan hak atas tanah oleh Bertha Randongkir kepada Tergugat Binsar Saragih dan berdasarkan keterangan saksi-saksi

Halaman 21 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat bahwa pernah dilakukan pertemuan secara kekeluaragaan untuk menyelesaikan permasalahan ini antara Penggugat dan Tergugat serta dihadiri keluarga Bertha Randongkir selaku pemilik awal Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya serta alat bukti diajukannya menyatakan memperoleh Objek Sengketa tersebut dari Bertha Randongkir dan Penggugat mengetahui jika Bertha Randongkir telah melepaskan hak atas objek sengketa atau menjual objek sengketa tersebut kepada Tergugat Binsar Saragih;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat bahwa tahun 2012 Bertha Randongkir meninggal dunia sehingga sebelum gugatan ini diajukan Bertha Randongkir telah meninggal dunia:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya pihak ketiga yaitu penjual Tanah dalam hal ini Bertha Randongkir yang tidak ikut digugat oleh Penggugat, sehingga tanpa mengikutsertakan Penjual objek sengketa, tidak mungkin dijatuhkan putusan yang tuntas (vide Hukum Acara Perdata, M Yahya Harahap, S.H., ter bitan Sinar Grafika, hal.117);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Bertha Radongkir telah meninggal dunia sebelum gugatan ini diajukan dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim, meskipun Bertha Randongkir telah meninggal dunia maka hak dan kewajiban demi hukum beralih kepada ahli waris, serta dalam hal meninggalnya suatu subyek hukum tidak menghapus perikatan berupa hak dan kewajiban, sebagaimana Pasal 833 Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang- Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan pembelian dari Bertha Randongkir dan Tergugat dalam jawabannya juga memperoleh tanah objek sengketa dari Bertha Randongkir, maka sesuai fakta dipersidangan bahwa Bertha Randongkir telah meninggal dunia sehingga ahli warisnya haruslah ikut digugat, dengan tidak mengikutsertakan ahli waris dari Bertha Randongkir maka gugatan yang diajukan oleh penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Concorcium), oleh karena itu menurut Majelis Hakim terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 22 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat alasan memori banding dari Pembanding yang menyatakan;
2. Bahwa dalam perkara a quo pihak ketiga dari siapa tanah terperkara (obyek sengketa) diperoleh dalam hal ini ahli waris Bertha Randongkir tidak mutlak harus ikut digugat;
3. Bahwa, gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelijk atau orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa, lagi pula dalam perkara a quo pihak ketiga tersebut dalam hal ini yaitu ahli waris Bertha Randongkir telah diajukan sebagai saksi, sehingga keharusan menarik ahli waris dari almarhum Bertha Randongkir sebagai pihak tergugat tidak lagi bersifat mutlak;
4. Bahwa disamping itu menurut Majelis Tingkat Banding pihak yang didudukkan sebagai pihak Tergugat, hanyalah orang yang nantinya dituntut memenuhi prestasi yang diminta Penggugat karena terbukti melanggar hak Penggugat sebagaimana azas hukum acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digutaknya dan Hakim harus berupaya membantu sekeras-kerasnya kepada para pihak dalam menyelesaikan perkaranya serta menghilangkan segala rintangan agar perkaranya berjalan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan tidak menyertakan ahli waris Bertha Randongkir sebagai pihak dalam perkara a quo tidak berarti gugatan Pembanding semula Penggugat kurang pihak, sehingga Putusan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan sebagaimana yang diuraikan di atas Pengadilan Tinggi Jayapura akan mengadili sendiri yang terkait dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Pembanding semula Penggugat disangkal oleh Terbanding Semula Tergugat maka menjadi kewajiban dari Pembanding semula Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagaimana diatur dalam pasal 283 RBg;

Halaman 23 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-25 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yang ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3, P-10, P-11, P-13 dan P-14, tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2, P-3, P-10, P-11, P-13 dan P-14 tidak ada aslinya hanya berupa foto copy yang telah dimaterai namun karena bukti P-2 dan P-14 tersebut bersesuaian /dikuatkan Keterangan saksi Penggugat yang bernama YUNUS RANDONKIR dimana dalam bukti surat tersebut status saksi sebagai Saksi dalam kaitannya dengan jual beli /pelepasan hak atas tanah sengketa dari Bertha Randongkir kepada Penggugat serta bersesuaian pula dengan bukti-bukti surat lainnya (bukti P-1, P-5, P-6, P-9, P-15 s/d P-25), demikian pula terhadap bukti P-3, P-10, P-11 dan P-13 tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti surat lainnya (bukti P-1, P-5, P-6, P-9, P-15 s/d P-25), maka bukti P-2, P-3, P-10, P-11, P-13 dan P-14 tersebut menjadikan alat bukti yang sah dalam perkara a quo dan menjadikan bukti kepemilikan Pembanding semula Penggugat menjadi kuat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu: Yunus Randongkir yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa Terbanding Semula Tergugat dalam membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 dan T-2 yang telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yang ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Terbanding Semula Tergugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu: (1). Melky Sedek Randongkir, (2). Stevanus Randongkir, (3). Ir. Bistok Simbolon masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Pembanding semula Penggugat yang tertanda P-1 sampai dengan P-25 dan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah yaitu: YUNUS RANDONGKIR, serta bukti Terbanding semula Tergugat yang tertanda T-1 dan T-2 serta 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah yaitu: (1). MELKY SEDEK RANDONGKIR, (2). STEVANUS RANDONGKIR, (3) Ir. BISTOK SIMBOLON, yang berhubungan dari yang satu dengan yang lainnya sehingga didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memperoleh Tanah Objek sengketa tersebut berdasarkan Pelepasan Hak dari Bertha Randongkir sesuai Surat Keterangan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah, tertanggal 22 Nopember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 dengan uang pengganti kerugian sebesar Rp.2.800.000,- (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

2. Bahwa, setelah dilakukan pelepasan hak dari Ibu Martha Randongkir kepada Penggugat kemudian Penggugat mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Kabupaten Biak Numfor, tanggal 28 Nopember 1995 dan atas permohonan tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No.M.06/BRAMBAKEN tanggal 09 Nopember 1996 atas Nama Pemegang Hak : Ny .MARTHA WINATUN(bukti P-1);

3. Bahwa, terhadap tanah sengketa tersebut telah dibayar Pajak Bumi dan Bangunannya(PBB) oleh Pembanding semula Penggugat dari tahun 1998 sampai terakhir tahun 2018;

4. Bahwa, tanah obyek sengketa sekarang dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat dan oleh Terbanding semula Tergugat diatas tanah obyek sengketa telah didirikan bangunan rumah tinggal dan kontrakkan;

5. Bahwa, berdasarkan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 Mei 2019 tanah sengketa sekarang ini terletak di Jl.Sriwijaya (belakang Kantor Kelurahan Brambaken),Kelurahan Brambaken ,Distrik Samofa ,Ridge,Biak dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan jalan (sekarang berdiri rumah milik Isak Rumbarar).
- Sebelah selatan berbatas dengan kantor Kelurahan Brambaken.
- Sebelah barat berbatas dengan kompleks Radio Republik Indonesia.
- Sebelah timur berbatas dengan Kantor KODIM 1708 BN.

6. Dan diatas tanah obyek sengketa tersebut berdiri bangunan rumah tinggal yang ditempati Terbanding semula Tergugat;

7. Bahwa, tanah obyek sengketa yang telah dilepaskan hak atas tanahnya kepada Pembanding semula Penggugat tersebut ,pada tanggal 12 September 2003 oleh Bertha Randongkir dijual lagi kepada Terbanding semula Tergugat berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 12 September 2003 dengan uang ganti kerugian sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah)

8. Bahwa, Bertha Randongkir sekarang sudah meninggal dunia pada tahun 2012;

Menimbang, bahwa dari dari fakta-fakta hukum tersebut diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:

Halaman 25 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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. Bahwa, Pembanding semula Penggugat adalah sebagai pembeli pertama atas obyek tanah sengketa tersebut dari Bertha Randongkir(sudah meninggal tahun 2012) dan tanah obyek sengketa tersebut telah disertifikatkan dengan Sertifikat Hak Milik No.M.06/BRAMBAKEN tanggal 09 Nopember 1996 atas Nama Pemegang Hak : Ny .MARTHA WINATUN(Penggugat) dan telah dibayar PBB nya dari tahun 1998 sampai terakhir tahun 2018;
2. Bahwa pelepasan hak atas tanah sengketa oleh Bertha Randongkir kepada Pembanding semula Penggugat adalah telah dilakukan lebih dahulu dari Bertha Randongkir kepada Terbanding semula Tergugat, oleh karena itu pembelian tanah sengketa oleh Pembanding semula Penggugat adalah sebagai pembeli pertama beritikad baik yang harus dilindungi hukum dan sebaliknya penjualan tanah sengketa dari Bertha Randongkir kepada Terbanding semula Tergugat dengan sendirinya tidak sah secara hukum;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan bahwa tanah sengketa adalah miliknya berdasarkan sertifikat Hak Milik No.M.06/BRAMBAKEN tanggal 09 Nopember 1996 atas Nama Pemegang Hak : Ny. MARTHA WINATUN;

Menimbang, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa karena berdasarkan bukti autentik terbukti bahwa Pembanding semula Penggugat adalah pemilik atas tanah sengketa maka petitum pada angka keempat "Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, dengan batas-batas (yang menjadi objek sengketa) sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan jalan (sekarang berdiri rumah milik Isak Rumbarar)
- Sebelah selatan berbatas dengan Kantor Kelurahan Brambaken
- Sebelah barat berbatas dengan kompleks Radio Republik Indonesia
- Sebelah timur berbatas dengan Kantor KODIM 1708 BN.

Adalah tanah sah milik Penggugat “, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan/Melanggar Hukum sebagaimana tersirat dalam Pasal 1365

Halaman 26 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP



KUHPerdara adalah "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan suatu kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ", sehingga berdasarkan rumusan yang tersirat dalam Pasal 1365 KUH Perdata ditemukan unsur-unsur perbuatan melanggar hukum sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar hukum, kriterianya meliputi : Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau Melanggar hak subyektif orang lain, atau Melanggar kaidah tata susila, atau Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
2. Kerugian,
3. Kesalahan,
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Menimbang, bahwa karena tanah sengketa terbukti milik Pembanding semula Penggugat dan keberadaan Terbanding semula Tergugat dengan menguasai serta mendirikan bangunan rumah diatas tanah obyek sengketa tersebut tanpa izin atau tanpa sepengetahuan dari Pembanding semula Penggugat selaku pemilik tanah dan hal tersebut jelas merugikan bagi Pembanding semula Penggugat karena tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah in casu ,menurut Pengadilan Tingkat Banding merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum angka dua" Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan cara membangun tanpa hak di atas tanah milik sah Penggugat yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat" dan angka ketiga" Memerintahkan Tergugat untuk keluar dari objek perkara dan mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat" , beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka lima." Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar :

- Materil Rp 372.800.000,- (tiga ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;
- Imateril Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

TOTAL Rp. 872.800.000,- (delapan ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah)" , tidak dapat dikabulkan, karena Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti yang menjadi dasar tuntutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka enam.

“ Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, melalui Putusan Provisi” tidak dapat dikabulkan, dengan alasan bahwa Pengadilan tidak melakukan penyitaan terhadap tanah in casu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka tujuh “Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu , meskipun ada bantahan, banding ,kasasi dan upaya hukum lainnya (uit vorbaar bij voorrad)”, tidak dapat dikabulkan, dengan alasan tidak memenuhi syarat dari ketentuan Pasal 191 RBg/ 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor : 4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka delapan “Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini”, patut untuk dikabulkan, dengan alasan bahwa tuntutan ini sesuai dengan ketentuan pasal 192 Ayat (1) RBg yakni *“barang siapa yang dinyatakan kalah dalam putusan hakim maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas petitum gugatan Pembanding semula Penggugat ada yang dikabulkan dan pula ada yang ditolak, sehingga gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya, sehingga terhadap putusan Hakim Tingkat Pertama tidak berdasar, sehingga tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya antara lain mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, maka dengan tidak merubah esensi petitum Penggugat, maka redaksional petitum angka ke 3 Penggugat perlu diubah agar putusan ini dapat dieksekusi dengan baik ;

Mengingat, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Rbg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

Halaman 28 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT 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

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat tersebut;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor: 39/Pdt.G/2018/PN.Bik. tanggal 16 Mei 2019. yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang terletak Jl. Sriwijaya (Belakang Kantor Kelurahan Brambaken Biak), Kel. Brambaken, Distrik Samofa, Ridge, Biak – Papua, dengan batas-batas (yang menjadi objek sengketa) sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan jalan (sekarang berdiri rumah milik Isak Rumarar)
- Sebelah selatan berbatas dengan Kantor Kelurahan Brambaken
- Sebelah barat berbatas dengan kompleks Radio Republik Indonesia
- Sebelah timur berbatas dengan Kantor KODIM 1708 BN.

Adalah tanah sah milik Penggugat

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan cara membangun tanpa hak di atas tanah milik sah Penggugat yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat;

4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dari segala bangunan rumah yang didirikannya dan segala barang-barang yang menjadi miliknya serta orang atau siapapun juga yang tinggal atas izin Tergugat tanpa syarat apapun, untuk kemudian dalam keadaan kosong dan bersih untuk diserahkan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, apabila perlu dengan bantuan alat negara yang sah;

5. Menghukum Terbanding yang semula Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 29 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura, pada hari Kamis tanggal 29 Agustus 2019 oleh kami BOEDI SOESANTO, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, dengan JOHN PANTAS L. TOBING, S.H., M.Hum., dan ADHAR, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 5 September 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh ANY FITRIYATI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

1. JOHN PANTAS L. TOBING, S.H., M.Hum.

BOEDI SOESANTO, S.H.

2. ADHAR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ANY FITRIYATI, S.H.

Perincian Biaya :

1.	Materai	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi	Rp. 10.000,-
3.	Pemberkasan	<u>Rp.134.000,-</u>
Jumlah		Rp.150.000,-

Halaman 30 Putusan Nomor 46/PDT/2019/PT JAP