



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 73/Pdt/2019/PT JAP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jayapura yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

YULIUS MALLO, bertempat tinggal di Kampung Nendali, RT/RW:002/002, Kelurahan Nendali, Kecamatan Sentani Timur, Kabupaten Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jeffry Yulianto Waisapi, S.H., M.M., Wafda Hadian Umam, S.H., Yansen Marudut Simbolon, S.H, Para Advokat beralamat di Kantor Hukum Perisai Keadilan Jalan Soa Siu Dok V Bawah Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2019, sebagai Pemanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan

1. RAYMOND GAN, PETRILLO GAN, ANISSA GAN dan LINA GAN (Ahli waris almarhum Ny. Bolina NG), bertempat tinggal di Jalan Perdagangan No.5-7, Kota Jayapura-Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muslim, S.H., M.H., dan ahendrik Nanimindei, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Tanjung Ria Nomor 46 Dok IX, Kelurahan Tanjung Ria, Distrik Jayapura Utara Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

2. DAUD YOKU (ahli waris almarhum Ruben Yoku), bertempat tinggal di Jalan Kampung Netar, Desa Nendali RT001/ RW01 Sentani, Kabupaten Jayapura-Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masudin Sihombing S.H.,M.Si., Advokat, beralamat di jalan Nimboran No 16C Dok VIII Bawah Jayapura Utara Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa tanggal, 12 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II, semula Tergugat II ;

Halaman 1 Putusan Nomor 73/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)



3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JAYAPURA, beralamat di Hinekombe, Sentani, Kabupaten Jayapura, Papua 99352, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Florida Violeta Nari, S.H, Kepala Seksi penanganan masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura dan Endar Dwi Hartanto, A.M.d, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 November 2018 untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi dengan surat gugatan tanggal 15 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura dalam Register Nomor 172/Pdt.G/2018/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kampung Netar, Desa Administratif Nendali, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura

- Tanah Adat Pihouw seluas 22.500 m² (150m x 150 m)
- Tanah Adat Mandaikle seluas 38.000 m² (200 m x 190 m)

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Raya Sentani-Abepura
- Timur : Tanah Milik Paulus Taime
- Selatan : Danau Sentani
- Barat : Tanah Adat Ohouw (Tugu Tifa)

(Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai tanah yang menjadi obyek perkara);

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang disengketakan tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Hak Atas Tanah Adat yang diberikan oleh Fileb Eba Wally selaku Ondofolo/Kepala Adat Kampung Nendali yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 19 Agustus 1991 di Sentani;



3. Bahwa Penggugat pada tanggal 30 Oktober 1990 dipaksa Ruben Yoku yang diperintahkan oleh pewaris Tergugat yaitu Ny. Bolina NG untuk datang ke Kantor CV Bintang Mas milik Keluarga tergugat, dalam pertemuan tersebut Penggugat dipaksa untuk menandatangani surat perjanjian yang tidak diketahui isinya, karena Penggugat saat itu belum bisa baca/tulis sehingga saat dipaksa untuk tanda tangan Penggugat tanda tangan saja tanpa mengetahui isi perjanjian tersebut dan diberikan sejumlah uang Rp. 9.000.000,00 (Sembilan juta rupiah) yang pada saat itu Penggugat tidak mengetahui maksud pemberian sejumlah uang tersebut;
4. Bahwa dalam Surat Perjanjian menyebutkan nama-nama pihak yang bertanda tangan yaitu: Ruben Yoku, Julius Mallo, dan Ny Bolina NG, Ruben Yoku dan Julius Mallo sebagai pihak pertama yang memang dalam hal ini belum mempunyai hak untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tertanggal 30 Oktober 1990, karena Alm Ruben Yoku (pewaris Tergugat II) bukan pemilik hak atas tanah adat obyek perkara *a quo* dan Penggugat mempunyai hak atas tanah obyek perkara *a quo* berdasarkan Surat Pernyataan Hak Atas Tanah Adat pada tanggal 19 Agustus 1991, sedangkan pada tahun 1990 pemilik tanah adat obyek perkara *a quo* yang tertera dalam surat perjanjian jual beli tersebut adalah Mathius Wally selaku Ondoafi Wally Ondofolo Kampung Nendali;
5. Bahwa dalam surat perjanjian jual beli atas tanah adat tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari Ondoafi Wally yaitu Mathius Wally dibuktikan dengan tidak ditanda tangannya persetujuan atas jual beli tanah adat dalam perjanjian tersebut;
6. Bahwa Alm Ruben Yoku (pewaris Tergugat II) yang bukan merupakan pemilik hak atas tanah adat dalam perjanjian jual beli tanah adat tertanggal 30 Oktober 1990, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak termasuk pihak yang berhak dalam menjual maupun menandatangani surat perjanjian jual beli tanah adat tersebut;
7. Bahwa Alm Ny. Bolina Ng telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat perjanjian jual beli tanah adat dengan pihak yang tidak berhak atas tanah adat tersebut, sehingga hal tersebut telah melanggar syarat obyektif sahnyanya perjanjian sesuai Pasal 1332 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa "*hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi suatu pokok perjanjian*" sedangkan yang ada dalam pokok perjanjian jual beli tersebut yaitu tanah adat yang bukan hak dari pihak pertama yang menjual dan Penggugat



baru mendapatkan tanah adat tersebut pada tanggal 19 Agustus 1991, sehingga surat perjanjian jual beli tanah adat tersebut haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum, karena sudah melanggar syarat obyektif sah nya perjanjian;

8. Bahwa Alm Ny Bolina NG (Pewaris Tergugat) dengan Alm Ruben Yoku (pewaris Tergugat II) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memaksa dan mengelabui Penggugat untuk menandatangani surat perjanjian jual beli tanah adat tersebut tanpa Penggugat mengetahui isi dari perjanjian, sehingga perbuatan pewaris Tergugat dan pewaris Tergugat II tersebut telah melanggar Pasal 1323 KUHPerdara yang menyebutkan “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu” dan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Oleh karena itu perjanjian jual beli tanah adat tersebut haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum yang pada dasarnya telah melanggar 2 syarat obyektif sah nya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu (*certainty of terms*) Pasal 1332 KUHPerdara dan sebab yang halal (*considerations*) 1335 KUHPerdara;

9. Bahwa pada tahun 1996 Alm Ny. Bolina NG telah mengajukan penerbitan sertifikat atas tanah adat obyek perkara *a quo* ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jayapura, sehingga terbitlah 4 (empat) sertifikat hak milik yang memang dibagi empat sertifikat oleh Tergugat dengan SHM nomor: 18/1996 Desa Nendali a.n. Raymond Gan, SHM nomor:17/1996 Desa Nendali a.n. Anissa Gan, SHM nomor: 16/1996 Desa Nendali a.n. Lina Gan, dan SHM nomor: 15/1996 Desa Nendali a.n. Bolina NG;

10. Bahwa dalam pendaftaran dan penerbitan empat sertifikat hak atas tanah milik Tergugat tersebut tidak disertai Surat Pelepasan Tanah Adat dari Kepala Adat setempat dalam hal ini Kepala Adat Kampung Nendali, sehingga hal tersebut telah melanggar Pasal 43 ayat (4) Undang-Undang No.21 Tahun 2001 Tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua yang menyebutkan “Penyediaan tanah ulayat dan tanah perorangan warga masyarakat hukum adat untuk keperluan apapun, dilakukan melalui musyawarah dengan masyarakat hukum adat dan warga yang



bersangkutan untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah yang diperlukan maupun imbalannya”, maka keadaan hukum di Papua terkhusus untuk pengaturan Tanah Adat berbeda dengan daerah lain di Negara Indonesia, karena untuk mendapatkan sebuah hak atas Tanah Adat harus memiliki Surat Pelepasan Tanah Adat yang sah dan tanpa adanya tipu daya dari adat setempat. Sehingga dalam pendaftaran dan penerbitan sertifikat atas tanah adat obyek perkara a quo haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

11. Bahwa dalam penerbitan keempat sertifikat hak atas tanah milik Tergugat, maka Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu telah mengizinkan dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah milik Tergugat yang berakibat merugikan Penggugat karena tidak merasa menjual tanah adat obyek perkara a quo miliknya dan Penggugat tidak pernah mengetahui Tergugat III melakukan pengukuran ataupun meninjau lokasi pada tanah obyek perkara a quo;

12. Bahwa perlu diketahui di tanah obyek perkara a quo tidak pernah ada patok yang menunjukkan batas-batas tanah atas sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat;

13. Bahwa dalam kurun waktu tahun 1991 semenjak Penggugat mendapatkan hak atas tanah adat secara sah sampai dengan sekarang Penggugat yang menguasai tanah obyek perkara a quo dan tidak pernah adanya gangguan ataupun teguran dari Tergugat, karena diatas tanah obyek perkara a quo Penggugat telah menggarap dan mendirikan Rumah Makan yang berjalan sampai sekarang ini;

14. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat telah mendapatkan informasi mengenai tanah milik Penggugat telah diterbitkan sertifikat No.15/1996 Desa Nendali atas nama Ny Bolina NG oleh Tergugat III, untuk itu Penggugat pada tanggal 03 Juni 2017 mengajukan permohonan pembatalan sertifikat tersebut;

15. Bahwa dengan adanya surat keberatan dan permohonan pembatalan atas sertifikat hak atas tanah milik Tergugat, Tergugat III menanggapi dengan mengadakan mediasi untuk penyelesaian masalah pertanahan dengan surat undangan tertanggal 12 September 2017 yang akan dilaksanakan pada tanggal 14 September 2017, kemudian surat undangan tertanggal 03 Oktober 2017 yang akan dilaksanakan pada tanggal 05 Oktober 2017, dan surat undangan tertanggal 10 Oktober 2017 yang akan dilaksanakan pada tanggal 11 Oktober 2017;



16. Bahwa saat mediasi pertama tanggal 14 September 2017 Tergugat yang diwakili oleh Charles Siwa dimintai klarifikasi terkait kelengkapan berkas yang mendasari sertifikat tersebut, namun Tergugat tidak dapat menunjukkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat dari Kepala Adat setempat;

17. Bahwa dalam undangan mediasi kedua 05 Oktober 2017 dan mediasi ketiga 11 Oktober 2017 Tergugat tidak menghadiri, sehingga Penggugat merasa ada kejanggalan dalam alas hak kepemilikan tanah milik Tergugat;

18. Bahwa terhadap hasil dari mediasi tersebut Tergugat III tidak menindaklanjuti apakah sertifikat tersebut sah atau tidaknya, sehingga hal tersebut telah merugikan Penggugat atas ketidak pastian hukum yang dilakukan oleh Tergugat III;

19. Bahwa pada tanggal 13 November 2017 Penggugat telah mengajukan pendaftaran sertifikat hak atas tanah adat obyek perkara *a quo* untuk diterbitkan sertifikat dengan syarat-syarat yang lengkap dan sah menurut hukum nasional maupun hukum adat Papua (Surat Pelepasan Tanah Adat) dan Penggugat telah membayar sejumlah uang di Bank Negara Indonesia (BNI) sebesar Rp. 15.020.000,00 (lima belas juta dua puluh ribu rupiah) untuk pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pelayanan pendaftaran tanah pertama kali-konversi/pengakuan hak, dan pelayanan pemeriksaan tanah-panitia, namun Tergugat III tidak memberikan jawaban atas permohonan tersebut sampai dengan sekarang;

20. Bahwa pada tahun 2018 Penggugat telah bekerjasama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk menghibahkan tanahnya yang berada di depan Rumah Makan Dapur Papua untuk pembangunan perumahan untuk masyarakat asli Papua;

21. Bahwa sejak adanya kerjasama tersebut Penggugat tidak pernah mengetahui Tergugat keberatan atas pembangunan rumah rakyat tersebut, sehingga proyek tersebut tetap dilanjutkan oleh Kontraktor pemenang lelang;

22. Bahwa pada tahun 2018 saat proyek pekerjaan pembangunan perumahan rakyat tersebut berjalan dan telah mencapai 50% (lima puluh persen) pengerjaan, Tergugat mengklaim bahwa tanah obyek perkara *a quo* yang akan sudah dibangun tersebut telah ada sertifikat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor: 17/1996 Desa Nendali atas nama Annisa Gan, nomor: 16/1996 Desa Nendali atas nama Lina Gan, dan nomor: 15/1996 Desa Nendali atas nama Ny. Bolina NG yang mana Penggugat tidak mengetahui warkah atau dari mana asalnya sertifikat tersebut diterbitkan;

23. Bahwa pada tanggal 7 September 2018 Penggugat telah mengajukan kembali kepada Tergugat III surat permohonan pembatalan atas sertifikat tanah dengan nomor: 17/1996 Desa Nendali atas nama Annisa Gan, nomor: 16/1996 Desa Nendali atas nama Lina Gan, dan nomor: 15/1996 Desa Nendali atas nama Ny. Bolina NG dan belum mendapatkan jawaban dari Tergugat III yang dilakukan oleh Penggugat untuk menindaklanjuti permohonan sebelumnya;

24. Bahwa pada tanggal 7 September 2018 Penggugat telah mengajukan surat penolakan untuk dilaksanakannya pengembalian batas terhadap sertifikat hak milik HM.00016 atas nama Lina Gan dan HM.00017 atas nama Annisa Gan, karena Penggugat merasa tanah yang ada dalam sertifikat tersebut adalah milik sah Penggugat sejak tahun 1991;

25. Bahwa pada tanggal 07 September 2018 Tergugat III didampingi pihak Kepolisian menghadiri lokasi tanah obyek perkara a quo, dengan maksud untuk melakukan proses pengembalian batas;

26. Bahwa dalam usaha Tergugat III untuk melakukan pengembalian batas atas sertifikat hak milik HM.00016 atas nama Lina Gan dan HM.00017 atas nama Annisa Gan, usaha tersebut mendapatkan penolakan dari Penggugat karena tanah obyek perkara a quo adalah sah milik Penggugat dan tidak pernah memperjual belikan tanah tersebut kepada orang lain, sehingga Penggugat bersama kuasa hukum Tergugat dan Tergugat III dimediasi oleh pihak Kepolisian yang datang saat proses tersebut;

27. Bahwa dalam mediasi tersebut Penggugat tetap berpegang teguh pada pendapatnya bahwa tidak diperbolehkan untuk melakukan pengembalian batas diatas tanah milik Penggugat;

28. Bahwa dalam mediasi tersebut Tergugat tidak dapat menunjukkan Surat Pelepasan Tanah Adat yang merupakan syarat utama kepemilikan tanah adat di Papua;

29. Bahwa dalam mediasi tersebut Tergugat III menyatakan bahwa untuk tanah yang disebutkan dalam sertifikat hak milik HM.00016 atas nama Lina Gan dan HM.00017 atas nama Annisa Gan belum ada patok untuk mengetahui batas tanah dan baru akan memasang patok saat itu juga, untuk itu Penggugat menanyakan kepada Tergugat III kenapa tanah untuk

Halaman 7 Putusan Nomor 73/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)



sertifikat tersebut belum dipatok dan mengetahui batas-batasnya? Maka dari itu Penggugat menolak untuk dilakukannya pengembalian batas dan pemasangan patok yang baru akan dilakukan untuk sertifikat hak milik HM.00016 atas nama Lina Gan dan HM.00017 atas nama Annisa Gan;

30. Bahwa Tergugat dan Tergugat III hanya menunjukkan Perjanjian Jual Beli Tanah Adat yang didalamnya termuat nama tanah yang diperjual-belikan secara tidak sah tersebut adalah tanah mandai wale dan tidak menyebutkan luasannya, kemudian dapat diketahui faktanya berdasarkan musyawarah adat tanah-tanah yang diklaim oleh Tergugat terdapat nama-nama tanah adat yaitu tanah adat mandai guale, tanah adat phihow (yang sekarang dibangun perumahan rakyat bantuan Presiden RI, Ir. Joko Widodo), tanah adat wakhaphulu, tanah adat Oholo, tanah adat Mapele, tanah adat Wafenapele, tanah adat Anggais Lobeng, tanah Adat O Hakha Beng, dan tanah adat Faliu Beng, sehingga Penggugat berharap Majelis Hakim yang memeriksa mempertimbangkan kejanggalan dalam perjanjian jual-beli dan keabsahan kepemilikan tanah milik Tergugat.

I. Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura

a. Kewenangan Absolut

- Bahwa gugatan adalah sudah tepat dan benar diajukan ke Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura karena perkara ini merupakan perkara Perdata yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Tergugat II, dan Tergugat III kepada Penggugat terhadap sebidang tanah obyek gugatan *a quo* yang dimiliki secara sah oleh Penggugat.

b. Kewenangan Relatif

- Bahwa mengingat domisili para Tergugat yang beralamat di wilayah Kota Jayapura dan Kabupaten Jayapura, maka gugatan ini adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura;

- Bahwa mengingat tempat letak obyek yang menjadi sengketa, yakni sebidang tanah di Kampung Netar, Desa Administratif Nendali, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura, maka gugatan ini adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura;

- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, dan sesuai dengan Pasal 142 ayat 5 RBg, maka Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura berwenang mengadili gugatan ini.



II. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat

1. Bahwa pewaris Tergugat (Alm Ny. Bolina NG) telah membuat perjanjian jual beli tanah adat dengan pihak yang tidak berhak atas tanah adat tersebut, sehingga hal tersebut telah melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sesuai Pasal 1332 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi suatu pokok perjanjian” sedangkan yang ada dalam pokok perjanjian jual beli tersebut yaitu tanah adat yang bukan hak dari pihak pertama yang menjual dan Penggugat baru mendapatkan tanah adat tersebut pada tanggal 19 Agustus 1991, sehingga surat perjanjian jual beli tanah adat tersebut haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum, karena sudah melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian;

2. Bahwa pewaris Tergugat (Alm Ny. Bolina NG) telah memaksa dan mengelabui Penggugat untuk menandatangani surat perjanjian jual beli tanah adat tersebut tanpa Penggugat mengetahui isi dari perjanjian, sehingga perbuatan Alm Ny Bolina NG (pewaris Tergugat) dan Alm Ruben Yoku (pewaris Tergugat II) tersebut telah melanggar Pasal 1323 KUHPerdota yang menyebutkan “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu” dan Pasal 1335 KUHPerdota yang menyebutkan “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Oleh karena itu perjanjian jual beli tanah adat tersebut haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum yang pada dasarnya telah melanggar 2 syarat obyektif sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu (certainty of terms) Pasal 1332 KUHPerdota dan sebab yang halal (considerations) 1335 KUHPerdota

3. Bahwa pewaris Tergugat II (Alm Ruben Yoku) telah memaksa dan mengelabui Penggugat untuk menandatangani surat perjanjian jual beli tanah adat tersebut tanpa Penggugat mengetahui isi dari perjanjian, sehingga perbuatan Alm Ny. Bolina NG (pewaris Tergugat) dan Alm Ruben Yoku (pewaris Tergugat II) tersebut telah melanggar Pasal 1323 KUHPerdota yang menyebutkan “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan



batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu” dan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyebutkan “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.” Oleh karena itu perjanjian jual beli tanah adat tersebut haruslah dinyatakan Batal Demi Hukum yang pada dasarnya telah melanggar 2 syarat obyektif sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu (certainty of terms) Pasal 1332 KUHPerdara dan sebab yang halal (considerations) 1335 KUHPerdara;

4. Bahwa Tergugat III telah berlaku tidak adil kepada Penggugat dengan cara menolak permohonan pembuatan sertifikat Penggugat yang secara patut atas tanah obyek perkara a quo sehingga hal tersebut merugikan Penggugat sebagai Pemilik tanah adat secara sah sejak 19 Agustus 1991;

5. Bahwa Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat hak atas tanah untuk tanah obyek perkara a quo secara melawan hukum kepada orang lain yang merupakan milik sah Penggugat dan perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah tanah obyek perkara a quo;

6. Bahwa Tergugat III telah menolak permohonan pembatalan terhadap sertifikat tanah dengan nomor: 18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, nomor: 17/1996 Desa Nendali atas nama Annisa Gan, nomor: 16/1996 Desa Nendali atas nama Lina Gan, dan nomor: 15/1996 Desa Nendali atas nama Ny. Bolina NG karena terdapat cacat administrasi dan Tergugat tidak dapat menunjukkan syarat sah kepemilikan tanah adat terhadap sertifikat-sertifikat tersebut;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat sampaikan diatas, telah nyata bahwa perbuatan para Tergugat yang telah menguasai tanah dan menerbitkan sertifikat tanah yang menjadi obyek perkara a quo secara tidak sah padahal tanah tersebut telah diketahui adalah milik Penggugat, maka perbuatan para Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara Jo Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919 sebagai berikut:



- a. Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (dat of inbreuk maakt of een anders recht);
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pembuat/tergugat (instrjd is met des daders recht);
 - c. Bertentangan dengan kepatuhan (hetzij tegen de geode zeden);
 - d. Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain.
8. Bahwa dengan demikian para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immaterial;
9. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara diatas, maka Penggugat dapat mengajukan ganti kerugian atas kerugian baik materiil maupun immaterial yang dapat diperincikan oleh Penggugat sebagai berikut:
- a. Kerugian materiil, bahwa Penggugat telah jelas-jelas dan tidak terbantahkan telah mengalami kerugian materiil berupa tidak dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah obyek perkara *a quo* karena secara administrasi pertanahan tanah yang menjadi obyek perkara *a quo* telah dikuasai oleh Tergugat secara tidak sah, maka Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh Milyar Rupiah) karena tanah obyek perkara *a quo* berada di pinggir jalan protokol provinsi dan mengingat akan dibangun Perumahan untuk masyarakat asli Papua yang merupakan program Pemerintah Indonesia oleh Presiden Republik Indonesia Ir Joko Widodo;
 - b. Kerugian immateriil, kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi untuk kepastian di dalam gugatan ini, harus diperkirakan sebesar Rp.5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah) karena hal ini telah mengganggu masyarakat adat Papua.
10. Bahwa kerugian tersebut harus dibayar Para Tergugat secara tunai, sekaligus serta dikenakan denda 6 (enam) persen setahun terhitung sejak gugatan didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura.
11. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup



berdasar hukum apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/ serta-merta (uit voorbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet/perlawanan.

12. Bahwa oleh karena para Tergugat dikalahkan, adalah adil apabila Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon ke hadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pewaris Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat perjanjian jual beli tanah adat dengan pihak yang tidak berhak atas tanah adat yaitu tanah yang terletak di Kampung Netar, Desa Administratif Nendali, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura;
3. Menyatakan bahwa pewaris Tergugat telah memaksa dan mengelabui Penggugat untuk menandatangani surat perjanjian jual beli tanah adat tertanggal 30 Oktober 1990 tanpa Penggugat mengetahui isi dari perjanjian;
4. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tertanggal 30 Oktober 1990 tidak sah, karena ditanda tangani oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan dilakukan secara melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Pewaris Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara tidak memiliki hak menjual tanah yang terletak di Kampung Netar, Desa Administratif Nendali, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura dan menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tertanggal 30 Agustus 1990;
6. Menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah berlaku tidak adil kepada Penggugat dengan cara menolak permohonan pembuatan sertifikat Penggugat yang secara patut atas tanah obyek perkara a quo;
7. Menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Sertifikat hak atas tanah terhadap tanah obyek perkara a quo kepada orang lain yang merupakan milik sah Penggugat tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat;



8. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat yaitu Surat Pernyataan Hak Atas Tanah Adat yang diberikan oleh Fileb Eba Wally selaku Ondofolo/Kepala Adat Kampung Nendali kepada Yulius Mallo yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 19 Agustus 1991 di Sentani sebagai dasar hak kepemilikan tanah obyek perkara a quo;

9. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang sah yang terletak di Kampung Netar, Desa Administratif Nendali, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura

- Tanah Adat Pihouw seluas 22.500 m² (150m x 150 m)
- Tanah Adat Mandaikle seluas 38.000 m² (200 m x 190 m)

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Raya Sentani-Abepura
- Timur : Tanah Milik Paulus Taime
- Selatan : Danau Sentani
- Barat : Tanah Adat Ohouw (Tugu Tifa)

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh Milyar Rupiah), dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah), ditambah denda 6 (enam) persen per tahun sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura sampai seluruhnya dibayar lunas oleh para Tergugat;

11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/ serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet atau Kasasi (uit voorbaar bij voorraad);

12. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding/semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Terbanding I semula Tergugat I bahwa yang menjadi Subjek Hukum sebagai Tergugat I dalam perkara a Konvensi/Penggugat rekonvensi mengajukan jawaban, sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI



1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

a. Bapak GANDHI GAN selaku suami sah dari NY. BOLINA NG (Almarhumah) tidak ditarik sebagai Tergugat *a quo* adalah NY. BOLINA NG (Almarhumah). Sedangkan itu terkait dengan kepemilikan objek sengketa adalah merupakan "Harta Bersama" (Gono-Gini) antara Ny. Bolina NG dengan Bapak Gandhi Gan selaku suami yang sah. Dengan demikian apabila Ny. Bolina NG telah meninggal dunia, maka 1/2 (setengah) bagian dari hak kepemilikan objek sengketa adalah milik Bapak Gandhi Gan dan 1/2 (setengah) bagian yang lainnya adalah menjadi milik para Ahli Warisnya, termasuk di dalamnya juga Bapak Gandhi Gan. Oleh karena itu Bapak GANDHI GAN harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa dengan tidak ditariknya Bapak GANDHI GAN sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

b. RAYMOND GAN, ANISSA GAN dan LINA GAN sebagai pemilik sertifikat atas objek sengketa harus ditarik sebagai Tergugat tersendiri;

Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 9 tentang "Hubungan Penggugat Dengan Tergugat", menjelaskan bahwa objek sengketa telah diterbitkan 4 (empat) buah sertifikat sejak Tahun 1996, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG. Dengan demikian kedudukan hukum RAYMOND GAN, ANISSA GAN dan LINA GAN adalah sebagai pemilik objek sengketa bukan hanya sebagai Ahli Waris dari Ny. Bolina NG. Oleh karena itu RAYMOND GAN, ANISSA GAN dan LINA GAN harus ditarik sebagai pihak tersendiri dalam perkara *a quo*.

Bahwa dengan tidak ditariknya RAYMOND GAN, ANISSA GAN dan LINA GAN sebagai Tergugat secara tersendiri dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.



2. Gugatan Penggugat Daluwarsa/Lampau Waktu

Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 3 dan 4 menyatakan bahwa Ny. Bolina NG (Tergugat I) telah membeli tanah objek sengketa dari Penggugat dan Ruben Yoku sejak Tanggal 30 Oktober 1990. Oleh karena itu Tergugat I telah memiliki dan menguasai tanah objek sengketa dengan dasar dan bukti-bukti yang kuat dan sah sejak Tahun 1990, yaitu selama 28 Tahun. Kemudian pada Tahun 1996 telah diterbitkan 4 (empat) buah sertifikat sejak Tahun 1996, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, yaitu selama 22 Tahun.

Bahwa dengan merujuk pada Pasal 1963 KUHPerdata dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah dan tentang Daluwarsa, maka Gugatan Penggugat sudah dalam keadaan Daluarsa. Dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

a. Kedudukan Tergugat I sebagai Subjek Hukum Gugatan adalah kabur/tidak jelas karena menggabungkan 4 (empat) orang Ahli Waris sebagai Tergugat I dalam gugatan Penggugat

Bahwa Penggugat telah salah/keliru dalam merumuskan subjek gugatan dengan menggabungkan 4 (empat) orang Ahli Waris sebagai Tergugat I. Hal ini adalah tidak keliru/benar karena dalam lapangan hukum perdata masing-masing Ahli Waris sebagai "*Naturlijk Persoon*" adalah subjek hukum yang berdiri sendiri. Oleh karena itu jika Ahli Waris ditarik sebagai Tergugat terkait dengan harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewarisnya, maka masing-masing harus ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat tersendiri pula.

Bahwa sesuai gugatan Penggugat pada Romawi I angka 9 menjelaskan bahwa objek sengketa telah diterbitkan 4 (empat) buah sertifikat sejak Tahun 1996, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, SHM. No.16/1996 Desa Nendal



atas nama Lina Gan dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG. Dengan demikian kedudukan hukum Raymond Gan, Anissa Gan dan Lina Gan, selain sebagai Ahli Waris dari Bolina NG juga adalah sebagai pemilik tanah objek sengketa. Oleh karena itu masing-masing harus ditarik sebagai tergugat secara tersendiri.

Bahwa ketidak-jelasan gugatan Penggugat dalam memposisikan kedudukan hukum para Ahli Waris dalam perkara *a quo* akan menyebabkan kekeliruan dalam mengirimkan pemberitahuan dan/atau panggilan sidang, apakah hanya 1 atau harus 4 surat pemberitahuan/panggilan sidang. Hal ini karena dalam perkara *a quo* masing-masing Ahli Waris tersebut adalah subjek hukum sebagai *Recht Persoon* yang berdiri sendiri dan memiliki alamat (domisili) hukum yang berbeda-beda pula (*lihat identitas para Tergugat I*).

Bahwa dengan menggabungkan 4 (empat) orang Ahli Waris Bolina NG sebagai Tergugat I dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas sehingga haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

b. Objek gugatan kabur/tidak jelas karena tidak jelas hubungan atau persinggungannya dengan tanah milik/dikuasai Tergugat I

Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada Romawi I angka 1 menjelaskan bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di Kampung Netar, Desa Administasi Nendali Kecamatan Sentani Timur Kabupaten Jayapua dengan nama Tanah Adat Phihouw seluas 22.500 M2 (150 m X 150 m) dan Tanah Adat Mandaikle seluas 38.000 M2 (200 m X 190 m), dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Raya Sentani-Abepura;
- Timur : Tanah milik Paulus Taime;
- Selatan : Danau Sentani;
- Barat : Tanah Adat Ohouw (Tugu Tifa).

Sedangkan tanah milik Tergugat I adalah dengan nama adat "Mandai Wale" seluas 11.277 M2, dengan batas-batas:

- Utara : Jalan Raya Sentani-Abepura;
- Timur : Tanah milik Paulus Taime;
- Selatan : Danau Sentani;
- Barat : Tanah Adat Ohouw (Tugu Tifa).



Bahwa dalam dalil gugatan selanjutnya ternyata Penggugat sama sekali tidak menjelaskan apa hubungannya antara tanah milik Penggugat dengan milik Tergugat I tersebut di atas, apakah saling tumpang tindih, sebagian tumpang tindih atau lokasinya berbeda. Hal ini juga makin kabur/tidak jelas karena tanah milik Tergugat I tersebut telah diterbitkan 4 (empat) buah sertifikat, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, seluas 30.000 M2., SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, seluas 20.000 M2, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, seluas 30.000 M2 dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, seluas 37.227 M2. Namun dalam gugatan Penggugat tidak jelas objek sengketa tersebut tumpang-tindih overleping dengan sertifikat yang mana dan atas nama siapa yang bersinggungan dengan tanah milik Penggugat sebagai objek gugatan perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena objek gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas hubungannya atau persinggungannya dengan tanah milik Tergugat I, maka harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

c. Kedudukan (domisili) hukum Kuasa Hukum Penggugat tidak jelas/kabur karena tidak mencantumkan alamat jelas.

Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak maju sendiri sebagai pihak dalam perkara *a quo* melainkan diwakili oleh Tim Kuasa Hukum atas nama JEFFRY YULIYANTO, WAISAPI, SH.MM., Dkk., dari Kantor Hukum Perisai Keadilan. Oleh karena itu segala hal yang berkaitan dengan surat-menyurat dalam persidangan perkara *a quo* akan disampaikan melalui kuasa hukum dimaksud. Namun dalam gugatan Penggugat ternyata tidak jelas mencantumkan alamat atau domisili hukum dari kuasa Hukum Penggugat tersebut. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur/tidak jelas sehingga haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan benar. Untuk itu mohon agar Jawaban Gugatan pada



bagian Eksepsi di atas harus dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Gugatan pada bagian pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 1 dan 2 perlu ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I sebenarnya agak sulit juga bagaimana menjawab dalil gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* karena dari segi format, redaksional maupun substansinya disusun cukup membingungkan. Oleh karena itu apa yang menjadi materi substansial dari dalil gugatan tersebut agak sulit difahami. Namun demikian karena pada prinsipnya sesuai Hukum Acara Perdata setiap dalil gugatan harus di jawab, maka perlu dijelaskan sebagai berikut:

a. Bahwa sebagai orang luar yang membeli tanah adat, maka Tergugat I tentu tidak mengerti dan tidak mengetahui tentang nama-nama tanah adat di lokasi objek sengketa. Oleh karena itu ketika saudara YULIUS MALLO (Penggugat) dan RUBEN YOKU menawarkan tanah kepada Bapak GANDHI GAN (CV. Bintang Mas) atau NY. BOLINA NG (Almarhumah), maka hanya meminta ditunjukkan lokasi dan batas-batasnya. Selanjutnya setelah dilakukan survey dan disetujui baru kemudian dilakukan penanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli antara NY. BOLINA NG (Almarhumah) selaku Istri dari Bapak Gandhi Gan dengan RUBEN YOKU dan YULIUS MALLO sebagai Penjual pada Tanggal 30 Oktober 1990. Saat itu disebutkan bahwa tanah yang akan dijual tersebut dengan nama Tanah Adat "Mandai Wale".

b. Bahwa Tergugat I hingga saat ini tidak atau belum tahu secara pasti di mana lokasi objek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat dengan nama tanah Adat Phihouw, seluas 22.500 M2 dan tanah Adat Mandaikle seluas 38.000 M tersebut. Hal ini karena dalam gugatan tidak menjelaskan apakah tanah tersebut merupakan bagian dari tanah milik Tergugat I seluas 117.277 M2 atau tidak. Namun apabila dilihat dari batas-batasnya, dapat diduga bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan bagian dari milik Tergugat I yang dulunya disebutkan dengan nama tanah Adat "Mandai Wale". Oleh karena itu tidak benar kalau tanah objek sengketa adalah milik



Penggugat (YULIUS MALLO), melainkan adalah milik Tergugat I sebagai Ahli Waris dari NY. BOLINA NG.

c. Bahwa oleh karena saudara YULIUS MALLO bersama RUBEN YOKU merupakan pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada NY. BOLINA NG sesuai Surat Perjanjian Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990, maka bagaimana mungkin pada Tanggal 19 Agustus 1991 saudara YULIUS MALLO (Penggugat) kemudian menerima lagi Surat Pernyataan Hak Atas Tanah Adat dari FILEB EBA WALLY. Hal ini jelas merupakan tindakan rekayasa, penipuan dan kebohongan yang nyata. Dengan demikian dalil tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 3 s/d 5 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa tidak benar kalau NY. BOLINA NG memerintahkan RUBEN YOKU untuk memaksa Penggugat datang ke Kantor CV. Bintang Mas untuk menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990. Fakta sebenarnya justru GANDHI GAN suami dari NY. BOLINA NG tidak kenal sebelumnya dengan RUBEN YOKU. Jadi yang membawa RUBEN YOKU untuk bertemu dengan GANDHI GAN justru adalah saudara YULIUS MALLO (Penggugat) sendiri. Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa RUBEN YOKU yang diperintahkan NY. BOLINA NG untuk "memaksa" Penggugat untuk datang ke Kantor CV. Bintang Mas dan menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 adalah merupakan rekayasa kebohongan yang nyata.

b. Bahwa jika Penggugat mau sedikit jujur seharusnya sangat tahu dan sadar bahwa GANDHI GAN maupun NY. BOLINA NG sebelumnya tidak ada niat untuk membeli tanah yang saat ini menjadi bagian dari objek sengketa. Saat itu Jutru Penggugatlah yang datang menawarkan tanah tersebut yang didukung oleh sejumlah masyarakat adat. Hal ini karena saat itu ada kepentingan Masyarakat Adat terkait dengan kebutuhan biaya untuk mengajukan upaya hukum kasasi terhadap tanah di Kampung Harapan yang saat ini menjadi STADION untuk



persiapan PON XX Tahun 2020. Oleh karena itu tidak benar kalau ondoafi tidak menanda tangani surat perjanjian jual beli tanah adat dimaksud. Hal ini karena faktanya Bapak MATHIUS WALLY dan Bapak PHILIP WALLY sebagai Ondoafi telah menanda tangannya, yang tentunya akan dibuktikan dalam persidangan.

c. Bahwa Tergugat I saat itu bersedia membeli tanah objek sengketa karena ada kepentingan untuk dijadikan Kolam Buaya karena kebetulan lokasinya di pinggir Danau Sentani. Sebelum dilakukan penanda tanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 tersebut dilakukan pengecekan lokasi terlebih dahulu untuk mengetahui batas-batasnya. Saat itu ada beberapa orang masyarakat adat yang ikut melakukan survey lokasi termasuk saudara YULIUS MALLO (Penggugat) sendiri. Saat itu Bapak GANDHI GAN hanya meminta agar batas tanah di sebelah danau (selatan) ditambah 40 meter karena untuk membuat Dermaga Perahu atau Kapal. Hal ini karena ada rencana juga akan dikembangkan untuk kegiatan Pariwisata di Danau Sentani.

4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 6 s/d 8 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa pada awalnya tentu Tergugat I tidak tahu siapa pemilik tanah yang di dalamnya termasuk objek sengketa yang saat itu ditawarkan kepada Bapak Gandhi Gan (CV. Bintang MaS). Oleh karena itu ketika saudara YULIUS MALLO (Penggugat) memperkenalkan saudara RUBEN YOKU yang katanya juga sebagai pemilik tanah tersebut, maka Bapak Gandhi Gan percaya saja. Oleh karena itu dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 tersebut ditanda tangani 2 (dua) orang sebagai penjual (pemilik tanah), yaitu Saudara YULIUS MALLO dan Saudara RUBEN YOKU. Namun dalam penentuan harga dan pembagiannya justru yang lebih dominan dan lebih besar bagiannya adalah YULIUS MALLO. Logikanya jika yang menjual tanah tersebut adalah saudara Ruben Yoku dan saudara Yulius Mallo hanya dipaksa, maka bagaimana mungkin yang dapat bagian harga tanah lebih besar justru saudara YULIUS MALLO ?.



b. Bahwa ketika saudara YULIUS MALLO menawarkan tanah objek sengketa sebenarnya bukan bertemu dengan NY. BOLINA NG melainkan dengan Bapak GANDHI GAN. Oleh karena itu semua tindakan yang berkaitan dengan negosiasi harga, survey lokasi dan pembayaran harga tanah sebenarnya dilakukan oleh Bapak GANDHI GAN (CV. Bintang Mas). Sedangkan NY. BOLINA NG sebagai istri dari Bapak GANDHI GAN hanya menanda tangani Surat Perjanjian saja karena diminta oleh suaminya. Demikian pula halnya dengan RUBEN YOKU sebenarnya hanya mengikuti kemauan saudara YULIUS MALLO saat itu. Jadi yang berinisiatif dan berambisi menjual tanah objek sengketa kepada NY. BOLINA NG (Tergugat) justru saudara YULIUS MALLO (Penggugat) sendiri. Dengan demikian jika dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 tersebut terjadi Perbuatan Melawan Hukum, maka saudara YULIUS MALLO (Penggugat) silahkan menggugat dirinya sendiri.

c. Bahwa terkait dengan ketentuan hukum Pasal 1332, 1323 dan 1335 KUHPerdara yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat, sepertinya hanya asal kutip tapi tidak mengerti maknanya. Misalnya terkait dengan “unsur paksaan” dalam Pasal 1332 KUHPerdara sama sekali tidak ada fakta hukum yang dapat dikualifisir sebagai adanya paksaan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 tersebut. Sebaliknya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* justru telah menebarkan kebohongan dan fitnah terhadap orang-orang yang sudah meninggal, yaitu RUBEN YOKU dan NY. BOLINA NG yang dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar sehingga haruslah ditolak atau dikesampingkan.

5. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 9 s/d 12 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa benar berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 antara YULIUS MALLO (Penggugat) dan RUBEN YOKU (orang tua Tergugat II) sebagai Penjual dan NY. BOLINA NG (Pewaris Tergugat I) sebagai



Pembeli, maka Tergugat I telah mengajukan permohonan sertifikat kepada BPN Kabupaten Jayapura. Selanjutnya oleh BPN Kabupaten Jayapura telah diterbitkan 4 (empat) buah Sertifikat Hak Milik (SHM), yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, seluas 30.000 M2, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, seluas 20.000 M2, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, seluas 30.000 M2 dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, seluas 37.277 M2.

b. Bahwa Penggugat telah menafsirkan ketentuan Pasal 43 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus secara keliru atau tidak benar. Hal ini karena ketentuan Pasal tersebut tidak bisa menghapus atau menghilangkan tanah-tanah milik warga Negara yang telah diperoleh dengan dasar atau alat bukti yang benar dan sah. Jadi ketentuan Pasal Pasal 43 ayat (4) UU Otsus tersebut tidak dapat dijadikan dasar/alasan bagi siapapun untuk seenaknya mengklaim dan menguasai tanah yang telah dimiliki oleh seseorang dengan alasan otonomi khusus. Oleh karena itu sebelum membaca ketentuan Pasal 43 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus, seharusnya Penggugat membaca dan memahami lebih dahulu ketentuan Pasal 43 ayat (3) undang-undang tersebut yang berbunyi:

“Pelaksanaan Hak Ulayat sepanjang menurut kenyataannya masih ada dilakukan oleh Penguasa Adat Masyarakat Hukum Adat setempat dengan menghormati penguasaan tanah bekas hak ulayat yang diperoleh pihak lain secara sah menurut tata cara dan berdasarkan peraturan perundang-undangan.”

c. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 antara YULIUS MALLO (Penggugat) dan RUBEN YOKU (orang tua Tergugat II) sebagai Penjual dan NY. BOLINA NG (Pewaris Tergugat I) sebagai Pembeli, maka tanah objek sengketa sudah sangat jelas adalah milik Tergugat I yang telah diperoleh secara benar dan sah. Selanjutnya Tergugat III (BPN Kabupaten Jayapura) telah pula mengeluarkan 4 (empat) buah sertifikat dengan persyaratan dan prosedur yang benar dan sah pula. Sebaliknya



tindakan Penggugat (YULIUS MALLO) yang nota bene adalah merupakan salah seorang dari pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, tapi begitu mudah mengingkari perbuatan hukum yang dilakukannya sendiri dengan berlindung dibalik alasan Undang-Undang Otonomi Khusus adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

d. Bahwa dalil Penggugat pada Romawi I angkat 11 yang berbunyi: *"... yang berakibat merugikan Penggugat karena tidak merasa menjual tanah adat objek perkara a quo miliknya.....dst"*, adalah merupakan kebohongan yang sangat nyata. Oleh karena itu atas berbagai kebohongan untuk mengklaim dan menguasai objek sengketa secara tidak benar dan melawan hukum tersebut, maka Tergugat I telah membuat Laporan Pidana di Polda Papua dan saat ini Penggugat telah ditetapkan sebagai Tersangka Penerobotan Tanah. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan.

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 13 s/d 18 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada Romawi I angka 13 yang menyatakan bahwa *"sejak Tahun 1991 telah menguasai objek sengketa dan telah menggarap dan telah mendirikan Rumah Makan yang berjalan sampai saat ini"* adalah tidak benar dan merupakan cerita kebohongan yang nyata. Untuk itu perlu dijelaskan sebagai berikut:

1) Bahwa pada saat Tergugat I membeli tanah objek sengketa Tahun 1990 dari YULIUS MALLO (Penggugat) dan RUBEN YOKU (orang tua Tergugat II) tidak ada manusia yang bernama YULIUS MALLO tinggal di tanah objek sengketa. Saat itu hanya ada rumah panggung kayu milik RUBEN YOKU di bagian Timurnya. Sedangkan tanah objek sengketa masih merupakan Rawa-Rawa dan Hutang Sagu yang letaknya dipinggir danau Sentani. Oleh karena itu Tergugat I mau membeli tanah objek sengketa karena selain ingin menunjukkan empati kepada masyarakat adat yang saat itu memiliki hubungan yang sangat baik dengan Bapak GANDHI GAN, juga



dimaksudkan untuk membangun Usaha Kolam Buaya. Namun karena sulit mengurus izin membangun Kolam Buaya di lokasi objek sengketa, maka direncanakan untuk dijadikan usaha Arena Permainan dan pengembangan Pariwisata di Danau Sentani;

2) Bahwa pada Tahun 2008 Pemerintah Daerah Kabupaten Jayapura mendirikan bangunan Rumah Makan DAPUR PAPUA. Saat itu Pemda Kabupaten Jayapura tidak mengetahui bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I. Namun setelah dikonfirmasi baru pihak PEMDA Kabupaten Jayapura juga kaget ternyata tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I yang sudah bersertifikat. Setelah dilakukan negosiasi disepakati bahwa Tergugat I tidak keberatan atas keberadaan Dapur Papua dengan status tanah pinjam pakai. Saat itu Tergugat I juga tidak keberatan untuk adanya Dapur Papua dimaksud karena sejalan dengan pengembangan Pariwisata yang telah direncanakan oleh Tergugat I.

3) Bahwa selanjutnya pada Tahun awal Tahun 2010 ternyata usaha PEMDA Kabupaten Jayapura terkait DAPUR PAPUA tersebut tidak berjalan baik, maka pihak PEMDA Kabupaten Jayapura menghubungi Tergugat I melalui RAYMOND GAN untuk mengambil alih Usaha Dapur Papua dimaksud. Saat itu bangunan rumah makan Dapur Papua tersebut sudah dikosongkan oleh pihak Pemda Kabupaten Jayapura, sehingga RAYMOND GAN mencari orang siapa yang bisa tinggal untuk menjaga bangunan Rumah Makan Dapur Papua tersebut.

4) Bahwa karena saat Tergugat I cukup mengenal dan memiliki hubungan baik dengan YULIUS MALLO (Penggugat) sebagai pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I Tahun 1990, maka kemudian dihubungi untuk ditanyakan apakah bersedia tinggal untuk menjaga dan mengelola Dapur Papua dimaksud. Saat itu Penggugat bersedia dan langsung memboyong keluarganya untuk tinggal dibangunan Rumah Makan Dapur Papua tersebut. Jadi Penggugat baru tinggal di tanah



objek sengketa (Dapur Papua) baru pada Tahun 2010 karena disuruh oleh Tergugat I dan bukan sejak Tahun 1991 sebagaimana didalilkannya.

5) Bahwa setelah Penggugat tinggal di bangunan Dapur Papua Tahun 2010 tersebut, maka Tergugat I kemudian membelikan semua perlengkapan peralatan rumah makan, seperti piring, sendok, alat masak dll., agar bisa dikelola oleh Penggugat. Hal ini karena saat ditinggalkan oleh pihak Pemda Kabupaten Jayapura semua peralatannya sudah tidak ada lagi. Selain itu Tergugat I juga memberikan sejumlah peralatan dan fasilitas untuk menunjang kehidupannya, seperti Perahu, Bibit Ikan, Alat Kerambah Ikan dan lain-lain.

6) Bahwa Selanjutnya karena di Dapur Papua tersebut ada Dermaga, maka Tergugat I juga menempatkan satu Kapal untuk kepentingan transportasi dan pariwisata untuk menunjang usaha Rumah Makan Dapur Papua yang dikelola Penggugat tersebut. Sedangkan dibagian depan Saudara YULIUS MALLO membuat Kolam Ikan Mujair dengan modal semua dipinjam karena Tergugat I, namun tidak pernah diganti hingga saat ini. Sayangnya semua usaha tersebut tidak dapat dikelola secara baik oleh YULIUS MALLO sehingga semuanya gagal total.

b. Bahwa setelah Penggugat tinggal di bangunan Rumah Makan Dapur Papua dan gagal mengelola semua usaha yang dipercayakan kepadanya, maka setiap ada keperluan selalu datang kepada Tergugat untuk minta dana dengan alasan pinjam. Namun karena Saudara YULIUS MALLO (Penggugat) sudah dianggap sebagai bagian dari keluarga dan menjaga tanah objek sengketa, maka Tergugat I merasa kasihan dan selalu membantunya, seperti pinjaman uang untuk membangun rumahnya diharapkan karena terbakar, pinjaman untuk biaya anaknya sekolah dan kuliah, pinjaman untuk beli motor, pinjaman untuk beli bibit ikan, membuat keramba ikan dan lain-lain.



c. Bahwa pada sekitar awal Tahun 2011 saudara YULIUS MALLO (Penggugat) datang kepada Tergugat I dan memberitahukan bahwa ada timbunan dari pembakaran Pelebaran Jalan Abepura-Sentani yang bisa diambil untuk menimbun tanah objek sengketa. Untuk itu Penggugat datang kepada Tergugat I meminta dana sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membayar timbunan dimaksud. Tergugat I kemudian menyetujuinya dan mulai dilakukan penimbunan. Saat itu semua pekerjaan penimbunan diatur dan diawasi langsung oleh saudara YULIUS MALLO (Penggugat), termasuk merintis jalan yang menjadi batas tanah yang dibeli Tergugat I Tahun 1990 dengan menggunakan alat berat. Oleh karena itu yang menentukan lokasi dan batas tanah Tergugat I yang dibeli Tahun 1990 tersebut adalah saudara YULIUS MALLO (Penggugat) sendiri, baik pada Tahun 1990 ketika dibeli maupun pada Tahun 2011 ketika mulai ditimbun. Maka Tergugat I sama sekali tidak pernah menyangka atau curiga bahwa orang yang bernama YULIUS MALLO (Penggugat) tersebut akan mengklaim objek sengketa sebagai miliknya dan bahkan mengajukan gugatan perkara *a quo*.

d. Bahwa pada awal Tahun 2017 Tergugat I kembali memasukan alat berat untuk meratakan sebagian tanah yang sudah ditimbun dan akan melanjutkan penimbunan. Hal ini dilakukan karena rencana awal tentang usaha membangun Arena Permainan dan pengembangan pariwisata di lokasi objek sengketa akan dilanjutkan. Namun tiba-tiba datang istri Penggugat dengan berteriak-teriak mengatakan "*ini tanah saya*". Tergugat I sampai bingung dan heran bagaimana mungkin orang yang selama ini disuruh menjaga objek sengketa dengan diberikan berbagai fasilitas dan bantuan tapi tiba-tiba mengaku bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya...?. Semoga kebenaran dan keadilan masih ada di Negeri ini tanpa membedakan Suku, Ras, Agama, dll.

e. Bahwa benar Tergugat I yang diwakili saudara CHARLES SIWA (Karyawan CV. Bintang Mas) pernah diundang dan melakukan pertemuan di Kantor BPN Kabupaten Jayapura pada sekitar Oktober Tahun 2017. Saat itu Tergugat I sudah



memberikan penjelasan dan menyerahkan semua dokumen yang terkait dengan kepemilikan objek sengketa kepada pihak BPN Kabupaten Jayapura. Selanjutnya Tergugat I meminta saudara YULIUS MALLO untuk sadar dan menghentikan klaim atas objek sengketa dan semua aktifitas ilegal di atas tanah objek sengketa sebelum diambil langkah hukum melaporkan ke Polda Papua. Hal ini karena Tergugat I tahu betul saudara YULIUS MALLO sebenarnya orang yang baik dan jujur, tapi mungkin ada pihak lain yang membujuk dan memprovokasi sehingga berani mengingkari dan mengorbankan hubungan baik dengan Tergugat I.

7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 19 s/d 23 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I tidak pernah tahu atau diberitahu tentang permohonan sertifikat oleh Penggugat atas objek sengketa. Namun jika itu benar sudah pasti tidak mungkin pihak BPN Kabupaten Jayapura (Tergugat III) akan menerbitkan sertifikat di atas tanah milik orang lain yang sebelumnya sudah bersertifikat. Bagaimana mungkin pada Bulan Oktober 2017 sudah dilakukan pertemuan di BPN Kabupaten Jayapura dan sudah menjelaskan tentang kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa tapi pada Bulan Nopember 2017 Penggugat masih mengajukan permohonan sertifikat atas objek sengketa. Untuk itu biarlah Tergugat III yang akan menjelaskannya.

b. Bahwa sejak awal Tergugat I sebenarnya sudah merasa curiga pasti ada pihak lain yang memprovokasi Penggugat untuk menguasai dan mengklaim tanah objek sengketa sebagai miliknya. Oleh karena itu ketika berdiri sejumlah bangunan di atas tanah objek sengketa Tergugat I langsung mengajukan keberatan dengan membuat Laporan Pidana di Polda Papua. Namun meskipun sudah dilaporkan Pidana ke Polda Papua ternyata pembangunan perumahan tersebut tetap dilanjutkan sehingga pihak Penyidik Polda Papua memerintahkan untuk dihentikan.

c. Bahwa tindakan Penggugat yang bekerja sama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk melakukan pembangunan perumahan di atas



tanah objek sengketa sungguh sangat aneh. Hal ini karena untuk membangun perumahan yang bersifat permanen dengan menggunakan uang Negara seharusnya ada syarat dan prosedurnya, seperti dasar kepemilikan tanah (sertifikat) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Oleh karena itu pembangunan perumahan dimaksud adalah merupakan tindakan yang ilegal dan melanggar hukum yang berpotensi merugikan keuangan negara. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui jika Tergugat I keberatan terhadap pembangunan rumah bantuan Presiden sebagaimana dimaksud adalah tidak benar sehingga haruslah ditolak atau dikesampingkan;

8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi I angka 24 s/d 30 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa benar pada sekitar Bulan September 2018 pihak BPN Kabupaten Jayapura (Tergugat III) telah datang ke lokasi objek sengketa untuk melakukan pengukuran ulang atas permintaan Penyidik Polda Papua. Hal ini perlu dilakukan untuk mengetahui apakah pembangunan perumahan bantuan presiden yang saat ini sudah ada 25 unit tersebut masuk dalam sertifikat milik Tergugat I atau tidak. Namun ternyata Penggugat justru keberatan dan melarang pengukuran ulang dimaksud. Tindakan Penggugat tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum.

b. Bahwa dalil Penggugat pada Romawi I angka 26 yang berbunyi "...karena tanah objek perkara a quo adalah sah milik Penggugat dan tidak pernah memperjual-belikan tanah tersebut kepada orang lain ...dst", adalah merupakan ungkapan kebohongan yang sangat nyata. Bagaimana mungkin Penggugat yang menjual sendiri tanah objek sengketa sejak Tahun 1990 dengan batas-batas yang ditunjukkan langsung oleh Penggugat, kemudian pada Tahun 2010 diminta untuk menjaganya dengan diberitakan sejumlah bantuan dan fasilitas, dan selanjutnya pada Tahun 2011 dilakukan penimbunan yang diatur dan diawasi langsung oleh Penggugat dengan membuat batas tanah dengan menggunakan alat berat, akan tetapi pada



Tahun 2018 justru menyangkali segala perbuatan hukum yang dilakukannya sendiri.

c. Bahwa terkait dengan Surat Pelepasan Tanah Adat atau Perjanjian Jual Beli Tanah Adat adalah merupakan bentuk-bentuk surat-jual beli tanah adat yang selama ini digunakan oleh masyarakat adat. Oleh karena itu menggunakan istilah Surat Pelepasan Tanah Adat atau Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat, biasanya masyarakat adat sendiri yang menentukan. Sedangkan para Pembeli atau penerima tanah adat hanya mengikuti saja. Namun hal ini sama sekali tidak mengurangi nilai hukum kesepakatan yang telah dibuat antara Penjual dan Pembeli tanah adat;

d. Bahwa demikian pula terkait dengan patok-patok batas tanah saat dilakukan pengukuran untuk penerbitan sertifikat tanah objek sengketa sudah pasti banyak yang sudah hilang. Hal ini karena patok-patok tersebut ditanam sejak Tahun 1996 saat penerbitan sertifikat objek sengketa dan sudah beberapa kali dilakukan penimbunan. Oleh karena itu wajar saja patok-patok tersebut sudah hilang sehingga harus dilakukan pengukuran pengembalian batas;

e. Bahwa adapun terkait dengan perbedaan nama-nama tanah adat yang dimaksud Penggugat, tentunya sebagai orang luar Tergugat I tidak mengetahuinya. Namun saat tanah objek sengketa dibeli Tahun 1990 sudah dilakukan survey lokasi dan batas-batasnya. Saat itu Penggugatlah yang paling dominan mengetahui dan menentukan letak objek sengketa dengan nama adat "Mandai Wale". Selanjutnya pada Tahun 2010 diminta Tergugat I untuk tinggal di bangunan Rumah Makan Dapur Papua dan menjaga tanah objek sengketa. Kemudian Tahun 2011 dilakukan penimbunan yang diatur dan diawasi langsung oleh Penggugat dengan membuat batas tanah objek sengketa secara jelas. Oleh karena itu jika sekarang Penggugat berdalih bahwa tanah objek sengketa beda dengan nama tanah adat yang dijual kepada Tergugat I pada Tanggal 30 Oktober Tahun 1990 sangat luar biasa aneh dan ajaib. Dengan demikian dalil tersebut adalah tidak benar sehingga haruslah ditolak atau dikesampingkan;



9. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada Romawi II huruf a dan b, seperti halnya Penggugat sedangkan berdalil dengan dirinya sendiri dalam memahami Kewenangan Absolut dan Kewenangan Relatif Pengadilan. Oleh karena itu tidak relevan lagi untuk ditanggapi lebih lanjut;

10. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada Romawi III angka 1 s/d 6 adalah merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya sehingga tidak relevan lagi untuk ditanggapi lebih lanjut. Kuasa Hukum Tergugat I hanya ingin mengungkapkan perasaan heran dan aneh saja dengan model format gugatan seperti ini, karena baru pertama kali ditemukan dalam sejarah hidup sebagai Pengacara. ANEH TAPI NYATA !;

11. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada Romawi III angka 7 s/d 12 perlu ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa dari seluruh uraian sebagaimana dijelaskan di atas, maka sangat jelas bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa. Sebaliknya Penggugat yang nota bene adalah orang yang langsung menjual tanah objek sengketa pada Tanggal 30 Oktober 1990, kemudian disuruh menjaga sejak Tahun 2010 dengan diberikan sejumlah bantuan dan fasilitas, dan Tahun 2011 Penggugat juga datang meminta dana untuk ditimbun dengan diawasi langsung oleh Penggugat. Bahkan Penggugat juga langsung membuat jalan sebagai batas tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tahun 1990 tersebut. Namun saat ini begitu mudah menyangkali dan mengklaim objek sengketa sebagai miliknya. Maka sangat jelas Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara *a quo*. Tergugat I hanya berharap semoga NURANI Penggugat masih bekerja untuk menyadari apa yang terjadi dalam perkara *a quo*, sehingga rasa syukur dan terima kasih masih ada dalam HATI dan PIKIRANNYA;

b. Bahwa Tergugat I sangat kenal dan tahu siapa Penggugat YULIUS MALLO sebenarnya. Orang yang sangat lugu dan sederhana. Oleh karena itu Tergugat I selalu bersedia membantunya meskipun tidak ada kewajiban untuk itu. Tapi mungkin saat ini ada pihak lain yang sedang menjanjikan keuntungan yang besar baginya. Tapi apalah artinya itu jika



harus diperoleh dengan cara kebohongan dan kemunafikan. Semoga hukum masih tetap berpihak kepada yang jujur dan benar tanpa membedakan Suku, Ras, Agama, dll.;

c. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka tidak ada alasan hukum apapun untuk menuntut kerugian Materil dan Immateril sebagaimana didalilkannya. Demikian pula halnya terkait dengan tuntutan pelaksanaan putusan secara serta merta (*uit vorbaar bij vorrad*) adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum untuk dipertimbangkan dan dikabulkan. Dengan demikian dalil tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan;

II. DALAM REKONVENSI

Bahwa sehubungan dengan adanya gugatan Penggugat dalam Perkara No.172/Pdt.G/2018/PN.Jap., tertanggal 15 Oktober 2018 yang telah menarik Tergugat I (Ahli Waris Bolina NG) sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan mengklaim objek sengketa sebagai miliknya, maka dengan ini Tergugat I yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI akan mengajukan Gugatan Rekompensi PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap Penggugat yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI. Hal ini sangat beralasan hukum karena gugatan Penggugat Kompensi tersebut telah menimbulkan kerugian dan ketidak pastian hukum atas kepemilikan objek sengketa sehingga Pengadilan perlu memutuskannya. Untuk itu mohon agar bagian jawaban gugatan Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara tersebut di atas harus dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Gugatan Rekompensi ini.

Bahwa adapun alasan-alasan yang menjadi dasar diajukannya Gugatan Rekompensi Perbuatan melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekompensi/Tergugat I Kompensi adalah pemilik sah hak atas sebidang tanah (objek sengketa), seluas 117.277 M2, sesuai dengan Surat antara RUBEN YOKU (Almarhum) dan YULIUS MALLO (Tergugat Rekompensi/Penggugat Kompensi) dengan NY. BOLINA NG sebagai Pembeli, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Ondoafi Mathius Wally;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Danau Sentani (dari pantai 40 M ke arah danau);
- Sebelah Barat: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani disebut Ohou, batas Tugu Tifa.

2. Bahwa sebelum tanah objek sengketa tersebut angka 1 dibeli oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi terlebih dahulu dilakukan survey lokasi untuk menentukan batas-batasnya. Adapun yang melakukan survey lokasi tersebut adalah pihak Bapak GANDHI GAN dan beberapa masyarakat adat termasuk saudara YULIUS MALLO (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) sendiri. Setelah lokasi dan batas-batas tanah objek sengketa jelas, maka dilakukan pembayaran sesuai disepakati saat itu sebesar Rp.22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembagian sebagai berikut:

- JULIUS MALLO menerima sebesar Rp.9.500.000,- (*sembilan juta lima ratus ribu rupiah*);
- MARINUS WALLY menerima sebesar Rp.4.000.000,- (*empat juta rupiah*);
- RUBEN YOKU menerima sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta rupiah*);
- NICOLAS WALLY menerima sebesar Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*);
- HENGKI WALLY menerima sebesar Rp.2.000.000,- (*dua juta rupiah*).

3. Bahwa pada tahun 1996 objek sengketa diajukan proses penerbitan sertifikat di BPN Kabupaten Jayapura sehingga telah diterbitkan 4 (empat) buah sertifikat, masing-masing: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, seluas 30.000 M², SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, seluas 20.000 M², SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, seluas 30.000 M² dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, seluas 37.277 M²;

4. Bahwa pada Tahun 2008 Pemerintah Daerah (Pemda) Kabupaten Jayapura mendirikan bangunan Rumah Makan Dapur Papua tanpa diketahui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik tanah objek sengketa. Namun setelah dilakukan klaim dan keberatan dengan menunjukan sertifikatnya, maka Pemda kabupaten

Halaman 32 Putusan Nomor 73/PDT/2019/PT JAP



Jayapura menyadari dan mengakui akan kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atas objek sengketa;

5. Bahwa Rumah Makan DAPUR PAPUA milik Pemda Kabupaten Jayapura tersebut ternyata tidak berjalan secara baik (macet), sehingga pada awal Tahun 2010 diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk dijaga dan dikelola. Saat itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bingung juga siapa bisa dipercayakan untuk menjaga dan mengelolanya Rumah Makan Dapur Papua dimaksud. Maka saat itulah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi teringat dengan saudara YULIUS MALLO (Tergugat Rekonvensi) sehingga dipanggil untuk menanyakan kesiapan dan kesediaannya. Selanjutnya setelah YULIUS MALLO (Tergugat Rekonvensi) menyatakan bersedia kemudian memboyong keluarganya tinggal di Rumah Makan Dapur Papua tersebut;

6. Bahwa ketika Rumah Makan Dapur Papua tersebut ditinggalkan oleh pihak Pemda Kabupaten Jayapura, ternyata sudah dalam keadaan kosong. Oleh karena itu agar bisa dijalankan oleh YULIUS MALLO (Tergugat Rekonvensi), maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kemudian membelikan segala macam perlengkapannya, seperti Piring, sendok, dan peralatan masak memasak lainnya. Selanjutnya untuk menunjang daya tarik Rumah Makan Dapur Papua tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga menempatkan sebuah Kapal untuk kepentingan Pariwisata pengunjung. Sedangkan di bagian depannya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (YULIUS MALLO) membuat Kolam Ikan dengan modal semua dipinjam dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Selanjutnya semua usaha dan fasilitas tersebut dipercayakan langsung kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (YULIUS MALLO) untuk mengelola dan menjaganya;

7. Bahwa selain memberikan semua peralatan dan fasilitas untuk menunjang pengelolaan Rumah Makan Dapur Papua, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga memberikan sejumlah bantuan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (YULIUS MALLO), seperti bibit ikan, keramba, jaring, motor untuk jual ikan, dan juga sejumlah uang untuk berbagai keperluan dengan alasan pinjam. Namun karena hubungan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi saat itu sangat baik, dan



bahkan sudah dianggap sebagai keluarga, maka selalu dibantu ketika meminta dana, seperti untuk biaya sekolah dan kuliah anak, buat syukuran dan bahkan biaya untuk membangun rumahnya di Kampung Harapan sebesar Rp.40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*);

8. Bahwa pada Tahun 2011 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (YULIUS MALLO) datang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyampaikan bahwa ada timbunan dari material pelebaran jalan Sentani-Abepura yang bisa diambil untuk menimbun lokasi objek sengketa. Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kemudian menyetujui dan memberikan dana lebih dari Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk biaya material timbunan dimaksud. Dalam proses penimbunan Saudara YULIUS MALLO yang langsung mengatur dan mengawasinya, termasuk membuat jalur batas tanah sesuai Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990;

9. Bahwa oleh karena objek sengketa sebagian sudah ditimbun, maka pada sekitar awal Tahun 2017 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menurunkan alat berat dengan maksud untuk meratakannya dan melanjutkan rencana pembangunan fasilitas Arena Permainan dan Pariwisata dengan nama "Sentani Resort & Waterpark". Namun ketika alat berat (Exavator) diturunkan datang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan istrinya melarang alat berat tersebut diturunkan dengan mengatakan "*ini tanah saya*". Saat itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi langsung kaget, heran dan bingung, bagaimana mungkin orang yang disuruh menjaga objek sengketa dengan diberikan segala bantuan dan fasilitas, namun tiba-tiba mengklaim tanah objek sengketa tersebut sebagai miliknya...?

10. Bahwa benar pada sekitar Bulan September dan awal Oktober Tahun 2017 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi diundang oleh Pihak BPN Kabupaten Jayapura atas laporan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Saat itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi diwakili oleh karyawan CV. Bintang Mas atas nama CHARLES SIWA hadir dan menyerahkan semua copy surat-surat yang terkait dengan objek sengketa. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berpikir masalah sudah selesai.

11. Bahwa entah apa yang terjadi ternyata pada sekitar awal Tahun 2018 telah berdiri sejumlah bangunan rumah permanen di atas tanah objek sengketa. Setelah ditelusuri ternyata Tergugat



Rekonvensi/Penggugat Konvensi saudara YULIUS MALLO telah bekerja sama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk membangun 45 Unit Rumah Bantuan Presiden yang katanya difasilitasi oleh DENIS KOGOYA sebagai Staf Ahli Presiden RI. Hal ini sungguh aneh bin ajaib karena bagaimana mungkin ada pembangunan perumahan bantuan Presiden dengan menggunakan uang negara, tapi dasar kepemilikan tanah dan persyaratan izinnnya tidak jelas. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi langsung melaporkan pidana ke Polda Papua dan saat ini Saudara YULIUS MALLO sudah ditetapkan sebagai Tersangka Penyerobotan Tanah.

12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan penyerobotan dan mengklaim tanah objek sengketa sebagai miliknya serta bekerja sama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membangun Perumahan Bantuan Presiden RI di atas tanah objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik yang sah jelas adalah merupakan tindakan yang dapat dikualifisir sebagai "Perbuatan Melawan Hukum" (*onrechtmatige daad*).

13. Bahwa, yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah:

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

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 tersebut, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dilakukan tanpa adanya iktikad baik serta menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi.

14. Bahwa, akibat dari Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil maupun immateriil yang dapat diperhitungkan sebesar Rp.12.150.000.000,00 (*dua belas milyar seratus lima puluh juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Kerugian Materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi, berupa :



1. Kehilangan kesempatan untuk membangun usaha Arena Permainan dan Rekreasi di atas tanah objek sengketa sejak Tahun 2017, yang bisa diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

2. Biaya Penanganan perkara sebesar Rp. 150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*).

2) Kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonpensi, berupa:

Kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonpensi adalah merasa tertekan dan tidak tenang menjalani kehidupan serta tercemar nama baiknya sebagai Pengusaha ternama di Provinsi Papua, yang dapat diperhitungkan adalah sebesar Rp. 10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*);

15. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi ini mempunyai dasar dan alasan yang kuat, maka untuk menjamin pelaksanaan dalam Putusan Pengadilan perlu diletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa dan harta benda milik Tergugat Rekonpensi, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan dirinci dan ditentukan kemudian untuk diajukan secara tersendiri;

16. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini diajukan dengan dasar bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum, serta telah mengalami kerugian yang nyata, baik kerugian Materiil maupun Immateriil, maka dengan mengacu pada Pasal 180 (1) HIR patut kiranya agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit vorbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan/atau Perlawanan;

17. Bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonpensi mempunyai alasan yang kuat dan mendasar dalam Gugatan Rekonpensi ini, maka putusan dalam perkara ini tidak boleh ditunda-tunda dalam pelaksanaannya. Untuk itu perlu menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan dalam perkara ini;

Bahwa dari seluruh uraian sebagaimana dijelaskan di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan:

DALAM KONVENSI



A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, daluwarsa dan/atau kabur/tidak jelas;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaar*).

B. DALAM POKOK PERKARA

-Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENS

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 antara RUBEN YOKU dan YULIUS MALLO sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan NY. BOLINA NG sebagai Pihak Kedua (Pembeli) adalah SAH dan Berharga;
3. Menyatakan bahwa tanah (objek sengketa) seluas 117.277 M2, yang terletak di Kampung Harapan Netar, Distrik Sentani Timur, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Ondoafi Mathius Wally;
 - Sebelah Utara: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani;
 - Sebelah Selata: berbatasan dengan Danau Sentani (dari pantai 40 M kearah danau);
 - Sebelah Barat: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani disebut Ohou, Batas Tugu Tifa.

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

4. Menyatakan bahwa 4 (empat) buah sertifikat, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, seluas 30.000 M2, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, seluas 20.000 M2, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, seluas 30.000 M2 dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, seluas 37.277 M2., adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi yang mengklaim objek sengketa sebagai miliknya, menyerobot, menguasai dan membangun Perumahan Bantuan Presiden RI, bekerja sama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan



Perumahan Rakyat tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa syarat apapun;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp.12.150.000.000,- (*dua belas milyar seratus lima puluh juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut:

3) Kerugian Materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi, berupa:

3. Kehilangan kesempatan untuk membangun usaha Arena Permainan dan Rekreasi di atas tanah objek sengketa sejak Tahun 2017, yang bisa diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

4. Biaya Penanganan perkara sebesar Rp. 150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*).

4) Kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi, berupa:

Kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah merasa tertekan dan tidak tenang menjalani kehidupan serta tercemar nama baiknya sebagai Pengusaha ternama di Provinsi Papua, yang dapat diperhitungkan adalah sebesar Rp. 10.000.000.000 (*sepuluh milyar rupiah*).

8. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan dalam perkara *a quo* adalah sah dan berharga;

9. Menyatakan Putusan dalam perkara Rekonvensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit vorbaar bij vorrad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan/atau Perlawanan;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan menjalankan Putusan dalam perkara Rekonvensi ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Daluarsa (Lewat Waktu)

- Bahwa gugatan penggugat telah terkena ketentuan lembaga RECHTVERWERKING, karena telah lewat waktu 5 (Lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No: 15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, Sertipikat Hak Milik Nomor : 16/1996 Desa Nandali a.n Lina Gan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 17/1996 Desa Nandali a.n Anissa Gan, Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/1996 Desa Nandali a.n Raymond Gan, Tanggal 17 Juni 1996 hal mana ditentukan secara tegas dalam pasal 32 ayat (2) peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa :

"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

- Bahwa di dalam buku ke empat (BW) Tentang Pembuktian dan Daluarsa telah diatur di dalam Pasal 1963 yang berbunyi : Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang yang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama 20 tahun.

Untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar menolak Gugatan Penggugat dengan alasan Gugatan penggugat telah lewat waktu (Daluarsa).

2. Tidak memiliki kewenangan (legal standing)

Halaman 39 Putusan Nomor 73/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)



- Bahwa penggugat tidak memiliki legal standing sebagai penggugat, karena Penggugat bukanlah kepala suku di suku/marga Mallo, karena sesuai dengan tatanan adat yang berlaku didalam adat Sentani, (pada umumnya di Kabupaten Jayapura dan Kota Jayapura) bahwa yang berhak melakukan tindakan hukum kedalam maupun keluar adalah Kepala Suku yang diangkat dan atau dikukuhkan oleh marga Mallo, kemudian disetujui oleh Ondofafi yang membawahi suku tersebut, sedangkan Penggugat (YULIUS MALLO) tidak pernah diangkat dan dikukuhkan sebagai Kepala suku Mallo, satusnya adalah pembantu adat Ondofolo Hokoi Thembu dan keberadaannya di Kampung Nandali, kemudian pada Tahun 2010 jabatan pembantu adat Ondofolo Hokoi Thembu dari yulius Mallo dicabut oleh Ondofolo Hokoi Thembu dihadapan tua-tua adat dari 3 (tiga) kampung, yakni kampung Nendali, Babrongko dan kampung Yoboi, yang dikarenakan ketidak kepercayaan Ondofolo Hoki Thembu atas kinerja dan perbuatan yang bertentangan dengan norma nilai-nilai adat yang berlaku di kampung Nendali dan selanjutnya jabatan pembantu adat Ondofolo Hokoi Thembu di serahkan kepada Koston Wally hingga saat ini.

- Bahwa menurut sejarah Penggugat (Yulius Mallo) bukanlah keturunan suku /marga Mallo, tetapi Penggugat adalah berasal dari Kampung Putali dengan marga Ansaka, hanya guna mengisi kekosongan tuga kerja pembantu adat Ondofolo Hokoi Thembu dikarenakan tidak ada pengganti keturunan dari Mallo, maka orang tua dari almarhum Aser Mallo ditunjuk sebagai pembantu adat Ondofolo Hokoi Thembu, yang selanjutnya diangkat kembali ayahanda Yulius Mallo almarhum Aser Mallo yang pada saat itu telah terjadi perubahan sebutan Marga/Fam Aser Ansaka yang berasal dari Kampung Putali menjadi Aser Mallo dikarenakan melanjutkan tugas kerja Mallo sebagai pembantu adat Ondofolo Hokoi Thembu dan keberadaannya dikampung Nandali.

3. Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

- Bahwa gugatan penggugat adalah kabur, karena penggugat mendalihkan dalam gugatannya sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Sentani – Abepura, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Paulus Taime, Selatan Danau Sentani, Barat Tanah Adat Ohouw (Tugu Tifa), namun dalam kenyataannya sesuai yang saudara



Penggugat (Yulius Mallo) dan Tergugat dan Tergugat II Tandatanganni dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 tidak sama, Yaitu :Sebelah Timur Berbatasan dengan tanah milik Ondoafi Mathius Wally, Sebelah Utara Berbatasan dengan jalan Raya Abepura Sentani, Sebelah Selatan Berbatasan dengan Danau Sentani (Dari pantai 40 M kearah danau) Sebelah Barat Berbatasan dengan jalan Raya Abepura Sentani disebut dengan Ohouw, Batas Tugu Tifa , dari penjelasan ini terjadi perbedaan batas yang berada disebelah timur gugatan Penggugat dengan batas sebelah Timur milik Tergugat, kemudian disebelah Barat Gugatan penggugat menyebutkan berbatasan dengan tanah adat Ohouw, sedangkan didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 Milik Tergugat sebelah Barat berbatasan dengan jalan Raya Abepura Sentani disebut Ohouw, batas Tugu Tifa, jadi tidak menyebut tanah adat Ohouw, dengan adanya penjelasan Tergugat II, sudah sangat jelas Gugatan Penggugat kabur, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat, setidaknya –tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan kabur.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil Eksepsi/Jawaban Tergugat II yang telah diuraikan diatas merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan mohon terulang kembali secara keseluruhan dalam jawaban pokok perkara.
2. Bahwa tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata dalam persidangan, dan oleh karena itu penggugat wajib membuktikan seluruh dalil gugatannya didepan persidangan.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat point 1 yang mendalilkan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak dikampung Netar, Desa Administratif Nendali, Kecamatan Sentani, Kabupaten Jayapura :

- Tanah Adat Pihouw seluas 22.500 m² (150m² x 150 m²)
- Tanah Adat Mandaigwale seluas 38.000 m² (200 m² x 190 m²)

Dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Sentani Abepura, Sebelah Timur berbatasan



dengan tanah milik Paulus Taime, Selatan Danau Sentani, Barat Tanah Adat Ohouw (Tugu Tifa).

Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan tanah Adat Pihouw dan tanah adat Mandaigwale adalah milik Penggugat, karena pada tanggal 30 Oktober 1990 Penggugat dengan Tergugat II Intervensi telah sama –sama menjual tanah Adat Pihouw dan Tanah Adat Mandaigwale kepada Tergugat dengan luas 117.277 M2. Yang dituangkan dalam Surat perjanjian Jual Beli Tanah Adat, kemudian pada tanggal 13 Juli 2010 Penggugat juga telah membuat Surat Pernyataan Pengakuan Hak atas Tanah Pihouw yang menyebutkan bahwa tanah Pihouw adalah tanah yang sudah terjual kepada Ny. Bolina NG (Bintang Mas) pada tahun 1990, dan tanah tersebut sudah berSertipikat, maka hal-hal yang terjadi diatas tanah Pihouw tersebut langsung saja berhubungan dengan pihak kedua yaitu Ny Bolina NG (Bintang Mas) dan bukan pihak adat lagi.

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugatan pada Point 2 yang mendalilkan Penggugat memperoleh tanah yang disengketakan tersebut berdasarkan Surat pernyataan Hak Atas Tanah Adat yang diberikan oleh Fileb Eba wally selaku Ondofolo / Kepala Adat Kampung Nandali yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 19 Agustus 1991 di Sentani.

- Bahwa dalil Aquo adalah dalil yang sangat menyesatkan dan memprihatinkan, bagaimana mungkin tanah yang Penggugat sudah jual sama –sama dengan Tergugat II kepada Tergugat pada tanggal 30 Oktober 1990 masih diakui milik Penggugat, sedangkan dari hasil Surat Perjanjian Jual beli Tanah Adat Mandaigwale Penggugat dan Tergugat II telah menerima uang sebesar :

PENGGUGAT Rp. 9.500.000.-

TERGUGAT II (almarhum Ruben Yoku) orang tua Tergugat II menerima Rp. 5.000.000.-

Jadi sangat naif dan ironis kalau obyek perkara masih diakui Penggugat sebagai miliknya .

5. Bahwa Tergugat II menolak tegas pengakuan Penggugat yang pada intinya pada tanggal 30 Oktober 1990 Penggugat dipaksa oleh orang tua Tergugat II untuk menandatangani Surat Perjanjia Jula Beli Tanah Adat yang isinya tidak diketahui oleh Penggugat, karena Penggugat belum bisa baca tulis, sehingga saat dipaksa untuk tanda



tangan Penggugat tanda tangan saja tanpa mengetahui isi Perjanjian tersebut dan diberikan sejumlah uang Rp. 9.000.000.- yang pada saat itu Penggugat tidak mengetahui maksud pemberian uang tersebut.

- Bahwa dalil Aquo sangat sulit dipercaya kebenarannya atau dalil yang penuh rekayasa dan mengada-ada, karena Penggugat tidak pernah dipaksa oleh Tergugat II untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990, dan Penggugat sewaktu menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990 umur Penggugat sudah 29 Tahun, jadi sangat tidak mungkin saudara Penggugat pada umur 29 Tahun tidak tahu baca dan tidak mengerti isi dari pada Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990, sehingga Tergugat II membantah keras atas semua dalil gugatan Penggugat pada Point 3;

6. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada Point 4, 5 yang pada intinya mempersoalkan tanah yang sudah dijual Penggugat dan Tergugat II kepada Tergugat adalah bukan milik TERGUGAT II atau berdasarkan Surat Pernyataan Hak atas Tanah Adat pada tanggal 19 Agustus 1991, sedangkan pada tahun 1990 pemilik tanah adat obyek tanah Aquo yang tertera dalam Surat Perjanjian Jual beli tersebut adalah Mathius Wally selaku Ondoafi Wally Ondofolo Kampung Nandali.

- Bahwa dalil Penggugat adalah dalil gugatan yang sangat menyesatkan, karena tanggung jawab Penggugat yang sudah membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat dan menandatangani dan sudah menerima uang dari Tergugat diahlikan persoalannya kepada orang lain, didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Ondoafi Mathius Wally ikut juga menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990, jadi bagaimana mungkin Penggugat mendalihkan Obyek tanah perkara (Mandaigwale) milik Ondoafi Mathius Wally, sedangkan Ondoafi Mathius Wally tidak pernah mengkomplain tanah Aquo kepada Tergugat sebagai miliknya.

- Bahwa tanah Mandaigwale adalah benar-benar tanah milik Tergugat II, karena menurut latar belakang sejarah yang pernah terjadi atas proses penyerahan tanah Mandaigwale kepada suku Onggolong yang dalam hal ini diwariskan kepada ahli waris Daud Yoku (Tergugat II) yang merupakan garis keturunan langsung yang menerima tanah



Mandaigwale dari Mallo, sehingga dengan penjelasan ini sekaligus membantah dalil gugatan Penggugat yang mengakui tanah adat Mandaigwale adalah tanah milik Ondoafi Mathius Wally, bahwa dalil Aquo adalah tidak benar.

7. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada Point 6 yang mendalihkan bahwa almarhum Ruben Yoku (pewaris Tergugat II) yang bukan pemilik atas tanah adat dalam perjanjian jual beli tanah adat tanggal 30 Oktober 1990, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak termasuk pihak yang berhak dalam menjual dan menandatangani Surat Perjanjian Tanah Adat tersebut.

- Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Aquo, karena yang mengerti sejarah kepemilikan adat di ke Ondoafian Ohoi Thembu adalah Suku –suku / marga yang ada dibawah ke Ondoafian tersebut, karena masalah kepemilikan dan nama tanah dalam adat tidak pernah berubah dari nenek moyang dulu sampai sekarang, sehingga kalau Penggugat mempersoalkan tanah Mandaigwale bukan tanah Tergugat II, apakah Penggugat mengerti tatanan dan kepemilikan tanah adat yang ada dilingkungan ke Ondoafian Ohoi Thembu atau tidak ? karean menurut sejarah sudah jelas bahwa tanah Mandaigwale sudah jelas menurut sejarah adalah milik Daud Yoku (Tergugat II) sebagai ahli waris dari almarhum Ruben Yoku yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Pemilikan Dan Pengakuan Hak Atas Tanah Adat Mandaigwale tanggal 30 Oktober 2018 yang telah mendapat penyesahan dari para kepala suku dan Ondoafi Ohoi Thembu, sehingga dimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat? Karena hal yang tidak wajar dan tidak layak dalam hukum apabila seseorang (Tergugat II)menjual tanahnya tetapi dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, kemudian norma apa yang dilanggar oleh Tergugat II sehingga Penggugat mendalihkan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum ?;

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada Point 7 dan 8 yang mendalihkan bahwa almarhum Ruben Yoku (orang tua Tergugat II) memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat pada tanggal 30 Oktober 1990, sehingga menurut dalil gugatan penggugat Tergugat II melanggar Pasal 1323 KUH Perdata.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara tegas sekali lagi Tergugat II menolak dalil gugatan penggugat karena apa yang dituangkan oleh Penggugat dalam gugatan ini adalah penuh rekayasa kebohongan, seperti yang sudah Tergugat II jawab diatas pada Point 5 Bahwa dalil Aquo sangat sulit dipercaya kebenarannya atau dalil yang penuh rekayasa dan kebohongan dan cenderung mengada-ada, karena Penggugat tidak pernah dipaksa untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990, dan Penggugat sewaktu menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990 umur Penggugat sudah 29 Tahun, jadi sangat tidak mungkin saudara Penggugat pada umur 29 Tahun tidak tahu baca dan tidak mengerti isi dari pada Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat tanggal 30 Oktober 1990, sehingga Tergugat II membantah keras atas semua dalil gugatan Penggugat.
- Bahwa Penggugat ketika Tergugat membeli tanah obyek sengketa dari Penggugat dan Tergugat II dan kemudian Tergugat meminta supaya tanah yang dibeli oleh Tergugat supaya dipasang patok, dibersihkan dan dipagar, salah satu yang ikut memasang patok, membersihkan dan memagar adalah Penggugat sendiri, jadi sangat tidak masuk akal apabila Penggugat memepersoalkan tanah yang Penggugat sudah jual kemudian setelah 26 Tahun dipersoalkan sekarang.
- Bahwa sebelum Tahun 2017 saya selaku Tergugat II mengetahui hubungan antara Tergugat dan Penggugat sangat baik dan erat, dan tidak ada persoalan, karena secara jujur saya akui bahwa Penggugat sering berhubungan dengan Pak Gandhi Gan (Ahli waris dari pada Bolina NG) dan sering Tergugat memberikan bantuan uang kepada Penggugat dengan dalih pinjaman, namun sampai saat ini Penggugat tidak pernah membayar, yang apabila dihitung dan dijumlah sudah kurang lebih Rp 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) termasuk untuk permohonan biaya untuk membangun rumah Penggugat, dan uang untuk menimbun tanah obyek sengketa yang diambil dari tanah gusuran pelebaran jalan Abepura Setani, semua biaya penimbunan Aquo diperoleh Penggugat dari Tergugat, sehingga apabila sekarang Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Tergugat II, Tergugat II malah bertanya dalam hati apakah Penggugat tidak dipercaya oleh Tergugat lagi? Sehingga Penggugat

Halaman 45 Putusan Nomor 73/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

mengajukan gugatan ke Pengadilan?, atau jangan-jangan ada orang lain yang ingin membeli tanah obyek sengketa dan penawarannya jauh lebih mahal dari pada penjualan Tahu 1990?. Sehingga penggugat mau lari dari facta yang sudah pernah terjadi.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, Tergugat II mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan penggugat daluarsa.
3. Menyatakan penggugat tidak memiliki legal standing sebagai penggugat.
4. Menyatakan gugatan kabur (OBSCUURLIBEL).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Adat yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat II kepada tergugat tanggal 30 Oktober 1990
3. Menyatakan tanah adat Mandaigwale adalah milik Tergugat II sebagaimana Surat Pernyataan Pemilikan Pengakuan Hak Atas Tanah Adat Mandaigwale tanggal 30 Oktober 1990.
4. Menyatakan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, atas jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat.
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 15,16,17,18 /Desa Nandali Tahun 1996 adalah mempunyai kekuatan Hukum mengikat.
6. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah menjatuhkan putusan pada tanggal 15 Juli 2019 , yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Halaman 46 Putusan Nomor 73/PDT/2019/PT JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

1. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 antara RUBEN YOKU dan YULIUS MALLO sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan NY. BOLINA NG sebagai Pihak Kedua (Pembeli) adalah Sah dan Berharga;
2. Menyatakan bahwa tanah (objek sengketa) seluas 117.277 M2, yang terletak di Kampung Harapan Netar, Distrik Sentani Timur, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Ondoafi Mathius Wally;
 - Sebelah Utara: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani;
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan Danau Sentani (dari pantai 40 M kearah danau);
 - Sebelah Barat: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani disebut Ohou, Batas Tugu Tifa.

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

3. Menyatakan bahwa 4 (empat) buah sertifikat, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, seluas 30.000 M2, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, seluas 20.000 M2, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, seluas 30.000 M2 dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, seluas 37.277 M2., adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi yang mengklaim objek sengketa sebagai miliknya, menyerobot, menguasai dan membangun Perumahan Bantuan Presiden RI, bekerja sama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 47 Putusan Nomor 73/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

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa syarat apapun;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan Putusan dalam perkara Rekonvensi ini;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi biaya perkara sejumlah Rp. 5.086.000,00 (lima juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat pembacaan putusan, tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat III dan berdasarkan risalah pemberitahuan putusan Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Jap tanggal 1 Agustus 2019 putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat III, secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut telah diajukan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura .yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Juli 2019 Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 15 Juli 2019 Nomor : 172/Pdt.G/2018./PN.Jap untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa permohonan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jayapura dengan relas pemberitahuan permohonan banding tanggal 31 Juli 2019 sehingga permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Terbanding I, dengan relas pemberitahuan permohonan banding tanggal 2 Agustus 2019 kepada Tergugat II sebagai Terbanding II, dengan relas pemberitahuan permohonan banding tanggal 1 Agustus 2019 kepada Tergugat III sebagai Terbanding III;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding mengajukan Memori Banding 23 Juli 2019 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura berdasarkan akta tanda terima Memori Banding Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Jap tanggal 25 Juli 2019 dan Memori

Halaman 48 Putusan Nomor 73/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

Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggal 31 Juli 2019, Terbanding II/Tergugat II tanggal 2 Agustus 2019, Terbanding III/Tergugat III tanggal 1 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Agustus 2019 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 20 Agustus 2019, yang diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 21 Agustus 2019 berdasarkan relas pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 21 Agustus 2019 Nomor 172/Pdt.G.2018/PN.Jap dan Kontra Memori Banding Terbanding II/Tergugat II tertanggal 15 Agustus 2019 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 15 Agustus 2019 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 16 Agustus 2019 berdasarkan akta pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 16 Agustus 2019 Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Jap kepada pihak Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberikan kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara (inzage) nomor : 172/Pdt.G/2018/PN.Jap yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jayapura masing – masing kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 21 Agustus 2019 dan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I, tanggal 26 Agustus 2019, Tergugat II/Terbanding II tanggal 21 Agustus 2019, Tergugat III/Terbanding III tanggal 9 Oktober 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang – undang RI Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, bahwa untuk mengajukan upaya hukum banding harus dilakukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari berikutnya pengumuman putusan kepada pihak yang berkepentingan, dan apabila hari ke 14 (empat belas) jatuh pada hari Sabtu, Minggu atau hari libur, maka penentuan hari ke – 14 (empat belas) jatuh pada hari kerja berikutnya (Vide Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, Buku II, Edisi 2007, halaman 4);

Halaman 49 Putusan Nomor 73/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 permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi /Pembanding 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 Pengadilan Tinggi Jayapura setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 15 Juli 2019 Nomor 172./Pdt.G/2018/PN.Jap dan mengkaji pula Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang ternyata tidak menyebutkan secara mendetail keberatannya terhadap putusan Pengadilan Negeri Jayapura tersebut, melainkan hanya menyatakan bahwa "Pembanding merasa telah diciderai keadilannya dengan adanya Putusan tersebut, dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura dalam perkara *A quo* yang menyebutkan bahwa Pembanding yang sebelumnya Penggugat telah mengakui menandatangani Surat Perjanjian Jual-Beli pada tahun 1990 berdasarkan bukti yang diajukan oleh Terbanding I yang sebelumnya Tergugat I, tanpa mempertimbangkan sah atau tidaknya surat perjanjian tersebut",

Menimbang, bahwa pada sisi yang lain Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada Poin 6 dari Memori Bandingnya menyatakan "Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti - bukti kepemilikan alas hak milik Pembanding mulai dari P-1 sampai dengan P- 27 yang jelas - jelas mempunyai kekuatan hukum yang kuat secara hukum adat, dan memang disini Pembanding dilemahkan dengan adanya sertifikat yang dimiliki oleh Terbanding I, namun dalam hal ini sejarah kepemilikannya tidak jelas atau kabur baik dari segi Surat Perjanjian Jual Beli yang cacat hukum dan tidak memiliki Surat Pelepasan Tanah Adat yang seharusnya menjadi hal wajib untuk kepemilikan tanah di wilayah Papua dengan Undang - undang Otonomi Khususnya, sehingga hal tersebut telah melanggar Pasal 43 ayat (4) Undang - undang No.21 Tahun 2001 Tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua, sedangkan dalam penerbitan sertifikat berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam hal mana disyaratkan adanya Surat Keterangan Riwayat Tanah yang merupakan salah satu alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah yang pada dasarnya

Halaman 50 Putusan Nomor 73/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)



terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UURI Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak tersebut berturut – turut sampai pada pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan Konversi UUPA dan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat.

Menimbang, bahwa bertolak dari uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura berpendapat bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menolak Gugatan Konvensi dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan putusan hakim tingkat pertama dapat dikuatkan, kecuali mengenai diktum putusan tentang dwangsom menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura patut dinyatakan tidak dapat diterima karena perkara ini dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil sedangkan penjatuhan dwangsom lebih tepat terhadap diktum yang memerintahkan untuk melakukan perbuatan tertentu, sebagaimana disebutkan bahwa penerapan lembaga dwangsom dalam praktik peradilan di Indonesia selain didasarkan pada ketentuan Pasal 606a dan Pasal 606b Rv, juga didasarkan pada yurisprudensi antara lain putusan Mahkamah Agung Nomor 38 K/SIP/1967 tanggal 7 Mei 1967 yang menentukan bahwa putusan hakim yang dapat dijatuhkan dwangsom adalah semua putusan perdata yang bersifat condemnatoir yang hukuman pokoknya bukan mengenai pembayaran sejumlah uang, putusan hakim pada bidang perdata yang bersifat constitutif dan deklaratior serta hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang tidak dapat dan tidak boleh dijatuhkan dwangsom, oleh karena itu khusus diktum tentang dwangsom dalam putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Jap patutlah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa bertolak dari paparan pertimbangan di atas, gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima untuk selain dan selebihnya, tetapi karena dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 172/Pdt.G/2018/ PN.Jap, kekurangan frasa tersebut, maka dalam amar putusan perlu ditambahkan 1 (satu) diktum lagi;

Halaman 51 Putusan Nomor 73/PDT/2019/PT JAP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura telah memperoleh fakta – fakta dalam mengkaji segala persoalan pada peradilan tingkat banding, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 172/Pdt.G/2018/PN.Jap dan Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka tidak ada urgensinya lagi mempertimbangkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I/ Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II yang pada dasarnya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jayapura tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, pasal-pasal Rbg serta peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding /semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 172 /Pdt. G/2018/PN. Jap yang dimohonkan banding tersebut, kecuali pada amar putusan diperbaiki dengan menambahkan 1(satu) amar lagi dan amar angka 6 pada bagian Pokok Perkara Dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Pengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Tanggal 30 Oktober 1990 antara RUBEN YOKU dan YULIUS MALLO sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan NY. BOLINA NG sebagai Pihak Kedua (Pembeli) adalah Sah dan Berharga;

Halaman 52 Putusan Nomor 73/PDT/2019/PT JAP



3. Menyatakan bahwa tanah (objek sengketa) seluas 117.277 M2, yang terletak di Kampung Harapan Netar, Distrik Sentani Timur, Kabupaten Jayapura, dengan batas-batas:

- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Ondoafi Mathius Wally;
- Sebelah Utara: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Danau Sentani (dari pantai 40 M kearah danau);
- Sebelah Barat: berbatasan dengan Jalan Raya Abepura-Sentani disebut Ohou, Batas Tugu Tifa.

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

4. Menyatakan bahwa 4 (empat) buah sertifikat, yaitu: SHM. No.18/1996 Desa Nendali atas nama Raymond Gan, seluas 30.000 M2, SHM. No.17/1996 Desa Nendali atas nama Anissa Gan, seluas 20.000 M2, SHM. No.16/1996 Desa Nendal atas nama Lina Gan, seluas 30.000 M2 dan SHM. No.15/1996 Desa Nendali atas nama Bolina NG, seluas 37.277 M2., adalah sah dan berkekuatan hukum;

5. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengklaim objek sengketa sebagai miliknya, menyerobot, menguasai dan membangun Perumahan Bantuan Presiden RI, bekerja sama dengan Satuan Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa syarat apapun;

7 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jayapura pada hari Selasa tanggal 26 November 2019 oleh kami RAMA J. PURBA, SH. MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, IRA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SATIAWATI,SH.MH. dan Dr I KETUT SUDIRA, SH.MH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh ANY FITRIYATI, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jayapura, tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

IRA SATIAWATI, SH. MH.

RAMA J. PURBA, SH. MH..

Dr. I KETUT SUDIRA, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI

ANY FITRIYATI, SH

Perincian Biaya :

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

Halaman 54 Putusan Nomor 73/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)